



Criterio 1 de 1 de la resolución: **04587/2015/00/00**

Calificación: **Doctrina**

Unidad resolutoria: **Vocalía Novena**

Fecha de la resolución: **13/07/2018**

Asunto:

AJD. Declaración de obra nueva. Base imponible. Determinación de la base imponible."Valor real del coste de la obra".

Criterio:

En los supuestos de declaración de obra nueva, el "valor real del coste de la obra", no puede salir de un método técnico de valoración que, partiendo de un valor de referencia o unitario y aplicando una serie de coeficientes, determine lo que sería el valor real o de mercado del inmueble. Por ello, el valor real de lo edificado no puede conducir a la valoración del inmueble como resultado final de la obra nueva, sino el coste de ejecución del mismo, conceptos ambos (coste de ejecución frente a valor del inmueble terminado) que no tienen por qué coincidir, pues por ejemplo en la valoración del inmueble pueden influir factores como la localización del mismo o su uso que no tienen por qué afectar al coste de ejecución.

Se expone el criterio emanado desde la Sentencia del TS de 9 de abril de 2012 según el cual el dato clave, a este respecto, es: el "valor real del coste de la obra" el cual no puede salir de un método técnico de valoración.

Referencias normativas:

RD 828/1995 Reglamento Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ITPAJD 70.1

Conceptos:

Actos Jurídicos Documentados AJD
Base imponible
Declaración de obra nueva
Documento público

Texto de la resolución:

En la Villa de Madrid, en la fecha arriba señalada, en el recurso de alzada que pende ante este Tribunal Económico-Administrativo Central, promovido por **MB SA (EN CONCURSO)**, con domicilio a efectos notificaciones en ..., contra Resolución del Tribunal Económico – Regional de Castilla y León – Sala de Burgos, de 28 de enero de 2015, por la que se acuerda estimar en parte la reclamación (RG 9/640/2013) previamente interpuesta contra sendas liquidaciones por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITP y AJD) practicadas por el Servicio Territorial de Hacienda de la Delegación en Burgos de la Junta de Castilla y León, siendo el de mayor importe de 167.391,72 €

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 24 de junio de 2009 se otorga, ante el Notario de Valladolid **D. Jx**, bajo el número 1.112 de su protocolo escritura de segregación, declaración de obra nueva en construcción y conjunto urbanístico por parte de la mercantil **MB, S.A.**

Tras describir la finca de la que es propiedad la entidad (finca urbana situada en Burgos), se dispone su segregación describiendo una parcela respecto de la que se insta su inscripción, como nueva e independiente, en el correspondiente Registro de la Propiedad, valorándose la misma en 30.000 €. En el resto de la finca se pretende ordenar y desarrollar un proyecto urbanístico compuesto por 106 parcelas destinadas a naves industriales y oficinas (conjunto urbanístico industrial y de oficinas denominado "**Conjunto D**" en Construcción) distribuidas en 5 manzanas que se describen en la escritura. Todo ello significa, en definitiva, la "*formación de 106 fincas independientes (...) destinándose el resto de superficie (...) a aceras, viales y zonas comunes de aparcamientos, todo ello de carácter privado (...) VALORADO EL CONJUNTO URBANÍSTICO EN 6.979.724,57 €*", quedando individualizados sus elementos privativos y comunes por valor de 14.959.845,61 €.

Asimismo, con respecto al inmueble que queda conformando la Manzana 1 del conjunto urbanístico referido, se dispone la división horizontal procediendo a individualizar sus diferentes elementos privativos y comunes en las condiciones que se exponen en el documento público, valorándose dicha división horizontal en 8.110.261,99 €.

SEGUNDO.- El 28 de julio de 2009 la entidad otorgante presenta, ante la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, las siguientes autoliquidaciones por el ITP y AJD – modalidad AJD Documentos Notariales devengados con el otorgamiento de la referida escritura pública:

- Por declaración de obra nueva, fijando la base imponible en 6.979.724,57 €, hace efectivo un ingreso de 69.797,25 €;
- Por declaración de división horizontal, fijando la base imponible en 14.959.845,61 €, hace efectivo un ingreso de 149.598,46 €;
- Por declaración de división horizontal, fijando la base imponible en 8.110.261,99 €, hace efectivo un ingreso de 81.102,62 €;

TERCERO.- El 4 de mayo de 2010 el Jefe de la Sección de Actos Jurídicos Documentados, Operaciones Societarias y Otros Ingresos del Servicio Territorial de Hacienda en Burgos de la Junta de Castilla y León dicta sendas propuestas de liquidación provisional a cargo de **MB, S.A** en relación a los hechos descritos, como consecuencia de las actuaciones de comprobación parcial (comprobación de valores) que se han realizado:

- La obra nueva declarada se valora en 17.393.044,21 € - el sujeto pasivo la había declarado por 6.979.724,57 €, resultando una cuantía propuesta a ingresar de 104.133,19 €;

- La división horizontal del conjunto urbanístico en su conjunto se valora, por la Administración, en 29.134.066,56 € - el sujeto pasivo la había declarado por 14.959.845,61 € - resultando una cuantía propuesta a ingresar de 141.742,21 €;

- La división horizontal del edificio situado en la Manzana 1 del aludido conjunto se valora, por la Administración, en 12.920.176,03 € - el sujeto pasivo la había declarado por 8.110.261,99 €, resultando una cuantía propuesta a ingresar de 48.099,14 €.

Todas las propuestas constan notificadas el 21 de julio de 2010.

CUARTO.- Frente a tales propuestas presenta la entidad, el 3 de agosto de 2010, escrito de alegaciones mostrando su desacuerdo con la valoración administrativa de los inmuebles aludidos ya que *“Los valores de mercado del suelo y edificación han sufrido en el ejercicio 2009 una depreciación superior al 50%, que no ha tenido en cuenta el Perito de la Administración en su informe-valoración, aplicando módulos de suelo y edificación incluso superiores al ejercicio 2008”*.

QUINTO.- El 8 de octubre de 2010, el propio Jefe de la Sección de Actos Jurídicos Documentados, Operaciones Societarias y Otros Ingresos del Servicio Territorial de Hacienda en Burgos de la Junta de Castilla y León adopta los correspondientes acuerdos liquidatorios por el ITP y AJD – modalidad AJD Documentos Notariales a cargo de la entidad por los hechos descritos, desestimando sus alegaciones y confirmando unas cuantías a ingresar, incluyendo intereses de demora, de 110.338,39 € (por la declaración de obra nueva), de 150.188,49 € (por la división horizontal del conjunto urbanístico) y de 50.965,32 € (por la división horizontal del edificio situado en la Manzana 1 del conjunto).

Todos los acuerdos constan efectivamente notificados al sujeto pasivo el 30 de noviembre de 2010.

SEXTO.- Interpuestas las correspondientes reclamaciones económico – administrativas ante el Tribunal Regional de Castilla y León (RG 9/1/2011; RG 9/2/2011 y RG 9/3/2011) éste dicta, el 30 de noviembre de 2011, resolución por la que acuerda su íntegra desestimación disponiendo la plena confirmación de las regularizaciones practicadas.

SÉPTIMO.- Interpuesto contra dicha resolución recurso contencioso – administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Nº Recurso 42/2012), el 23 de enero de 2013 la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso – Administrativo de dicho Tribunal dicta Sentencia por la que, estimando parcialmente el recurso, se anula la resolución aludida del TEAR por resultar contraria a derecho al traer causa de comprobaciones de valor inadecuadamente motivadas.

OCTAVO.- El 5 de febrero de 2013 **MB, S.A** presenta, ante el Servicio Territorial de Hacienda de la Delegación Territorial en Burgos de la Junta de Castilla y León un escrito por el que solicita la devolución de las cantidades ingresadas en virtud de las liquidaciones inicialmente confirmadas por el TEAR mediante una resolución que ha sido anulada por el TSJ de Castilla y León.

Por su parte, el 19 de febrero de 2013 la Sección de Actos Jurídicos Documentados, Operaciones Societarias y Otros Ingresos del Servicio Territorial de Hacienda en Burgos de la Junta de Castilla y León dicta acuerdo de ejecución descrita Sentencia del TSJ disponiendo:

1º: La anulación de las liquidaciones provisionales dictadas con importes a ingresar de 110.338,39 €, de 150.188,49 € y de 50.965,32 € respectivamente, efectuadas por el ITP y AJD – modalidad de AJD Documentos Notariales

2º: La devolución de las cantidades ingresadas en virtud de las mismas al sujeto pasivo;

3º: La retroacción de las actuaciones, solicitando de los Servicios Técnicos de Valoración una nueva comprobación de valores debidamente motivada.

Dicho acuerdo es efectivamente notificado a la parte interesada el 8 de marzo de 2013.

NOVENO.- El 20 de junio de 2013 y a la vista de las nuevas valoraciones administrativas emitidas al efecto la misma Sección de Actos Jurídicos Documentados, Operaciones Societarias y Otros Ingresos del Servicio Territorial de Hacienda en Burgos de la Junta de Castilla y León adopta los correspondientes acuerdos liquidatorios a cargo de **MB, S.A** por los hechos y tributos descritos. En concreto, se fijan unas cuantías a ingresar, incluyendo intereses de demora, de 122.977,02 € (por la declaración de obra nueva), de 167.391,72 € (por la división horizontal del conjunto urbanístico) y de 56.803,11 € (por la división horizontal del edificio situado en la Manzana 1 del conjunto).

Los acuerdos son efectivamente notificados el 3 de julio de 2013.

DÉCIMO.- El 30 de julio de 2013 **MB, S.A EN CONCURSO** interpone, contra dichas regularizaciones, reclamación económico – administrativa ante el Tribunal Regional de Castilla y León (RG 9/640/2013) remarcando que los nuevos informes periciales de valoración adolecen de los mismos defectos de motivación por los que fueron anulados los originales y que existe un error en las fechas tomadas para el cómputo de los intereses de demora.

UNDÉCIMO.- El 28 de enero de 2015 el Tribunal Regional de Castilla y León – Sala de Burgos acuerda estimar en parte la reclamación presentada, anulando los acuerdos liquidatorios *“(.) únicamente en cuanto a la liquidación de intereses de demora (..) que serán sustituidas por otras en las que se incluyan intereses de demora calculados hasta el 8 de octubre de 2010”*, puesto que se adopta la doctrina que reiteradamente viene sosteniendo el Tribunal Supremo sobre cómo calcular los intereses cuando ha existido una primera liquidación que ha sido anulada en vía revisora atendiendo a alegaciones del sujeto pasivo.

Por lo demás, las comprobaciones de valor quedan plenamente confirmadas por el TEAR.

DUODÉCIMO.- Contra dicha resolución promueve **MB SA**, en concurso el presente recurso de alzada el 19 de marzo de 2015 reiterando la insuficiente motivación que existe, a su juicio, en las valoraciones administrativas realizadas y que han servido de base para la práctica de las regularizaciones por el ITP y AJD.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Concurren los requisitos de competencia, legitimación y formulación en plazo, que son presupuesto para la admisión del presente recurso de alzada, en los términos del **artículo 241 de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria** (en adelante, LGT), siendo la cuestión debatida la conformidad a Derecho de la Resolución del Tribunal Económico – Regional de Castilla y León – Sala de Burgos, de 28 de enero de 2015, objeto del presente recurso.

SEGUNDO.- La entidad recurrente sostiene que los informes periciales que sirven de base a las nuevas liquidaciones incurrir, nuevamente, en el defecto de insuficiente motivación puesto que si bien *“motivan suficientemente los aspectos ordenados por la*

sentencia del TSJ, VALOR DEL SUELO POR REPERCUSION y COEFICIENTE K" incurren, al ser informes totalmente nuevos, en novedosos "defectos de motivación", citándose una serie de ejemplos de coeficientes correctores utilizados "los cuales no alcanzamos a comprender como los ha obtenido el perito de la administración ni en base a que magnitudes han sido determinados". El TEAR, en su resolución, recuerda que una correcta motivación de una comprobación administrativa del valor de un bien o un derecho exige "(...) la concurrencia de dos elementos esenciales, el primero referido a los medios y criterios de valoración empleados y el segundo a la concreta individualización de los bienes. Respecto del primero se requiere que la valoración contenga expresión de los medios y criterios empleados, para que puedan conocerlos los obligados tributarios, debiéndose indicar que no se requiere una motivación exhaustiva sino suficiente, circunstancia que no se da en aquellos casos en que se consignan generalidades sobre los hechos y elementos tenidos en cuenta mediante textos estereotipados (...)".

Asimismo, recuerda que los informes periciales, cuando se emplea para la valoración el medio recogido en el **artículo 57.1.e) LGT** "dictamen de peritos", deben ser fundados, lo que equivale a expresar los criterios, elementos de juicio o datos tenidos en cuenta para concretar el valor del bien, matizando que, a la vista de la Sentencia del TSJ de Castilla y León por cuya ejecución se ha procedido en este caso a elaborar nuevos informes valorativos "(...) no puede entenderse cumplida dicha obligación, si se guarda silencio o si se consignan meras generalizaciones sobre los criterios de valoración o sólo referencias genéricas a los elementos tenidos en cuenta, debiéndose aportar los valores unitarios obtenidos de los estudios de mercado citados por la junta de Castilla y León, identificar o citar cual de esos valores unitarios ha utilizado (de los muchos existentes) y más importante aún, cómo los ha aplicado, ponderado o actualizado. Esto significa conforme razona la mencionada Sala de lo Contencioso Administrativo que «si la administración tributaria autonómica se remite a los registros fiscales existentes o a los estudios de mercado efectuados por el/a misma para con apoyo en los mismos dictar una determinada resolución, en este caso una valoración tributaria, tal actuación es válida, pero necesariamente debe aportar al expediente administrativo un certificado o testimonio documental de los datos tributarios contenidos en aquellos registros fiscales o estudios de mercado». En definitiva, sin la aportación de los datos o valores contenidos en los estudios de mercado utilizados en el dictamen, y la explicación del modo o procedimiento seguido en la aplicación, ponderación o actualización mencionada, no puede considerarse la comprobación de valores suficientemente motivada".

TERCERO.- Este Tribunal Central, no obstante, debe analizar la cuestión teniendo en cuenta qué fue el objeto de regularización por parte del servicio tributario de Castilla y León: las declaraciones de obra nueva y división horizontal efectuadas por la entidad interesada en relación a una finca de su propiedad. Debe tenerse en cuenta, a este respecto, que el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por **Real Decreto Legislativo 1/1.993, de 24 de septiembre**, dentro del Título dedicado al gravamen sobre los Actos Jurídicos Documentados, y en particular sobre los documentos notariales, dispone en su **artículo 30.1** que: "en las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa", siendo el Reglamento del Impuesto, aprobado por **Real Decreto 828/1.995, de 29 de mayo**, el que concreta, en el **artículo 70.1** que: "la base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare". Es decir, que cualquiera que sea el método que se utilice por la Administración Tributaria para la determinación de la base imponible en esta modalidad, deberá ir orientada a fijar el valor real del coste de la obra nueva declarada.

Aunque es cierto que no siempre ha sido una cuestión pacífica, en la actualidad, teniendo en cuenta la doctrina jurisprudencial fijada por el Tribunal Supremo, la expresión "valor real del coste de la obra" que debe tomarse al objeto de determinar la base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva no puede hacer referencia más que al coste de ejecución material de la obra (Sentencia del TS de 9 de abril de 2012, Rec. Nº 95/2009) enfatizando, además, el Alto Tribunal que resulta impropio "(...) determinarlo mediante la valoración del inmueble, por lo que no resulta correcto el método técnico en el que se basa la determinación del valor del inmueble de la sentencia cuestionada, que aplica indebidamente el RD 1020/1993, de 25 de junio, sobre normas técnicas de valoración catastral y la normativa de VPO, y fija la base imponible a partir del valor catastral del inmueble, que surge de un módulo básico de repercusión (MBR) al que se le aplica unos coeficientes referidos tanto al suelo como a la construcción, siendo contrario a Derecho tal procedimiento de fijación de la base imponible".

A este respecto, más adelante la misma Sentencia recoge que "(...) nada impide que la normativa del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras sirva para realizar una interpretación integradora de las insuficiencias de la normativa del ITP y AJD en relación con las escrituras de declaración de obra nueva. Y el art. 102.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, establece que "la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material". El valor real de lo edificado no puede conducir a la valoración del inmueble como resultado final de la obra nueva; no es eso lo que se ha de valorar, sino el coste de ejecución del mismo, conceptos ambos (coste de ejecución frente a valor del inmueble terminado) que no tienen por qué coincidir, pues por ejemplo en la valoración del inmueble pueden influir factores como la localización del mismo o su uso que no tienen por qué afectar al coste de ejecución".

Interesa, también, resaltar, por su reciente carácter, lo recogido por la misma Sala del Alto Tribunal, Sección 2ª, en su Sentencia de 10 de abril de 2014 (Recurso Casación para la Unificación de Doctrina 3001/2012):

"SEGUNDO

(...)

En numerosísimas sentencias hemos declarado que de acuerdo con lo establecido en el artículo 70 la base imponible en estos casos (por lo que a la obra se refiere) estará constituida por el "valor real de coste de la obra nueva", indicando, a este respecto, que la expresión "valor real de coste de la obra" no puede significar otra cosa que lo que debe valorarse es lo que realmente costó la ejecución de la obra, sin que proceda realizar la valoración del inmueble como resultado final de la obra nueva puesto en el mercado, pues no es eso lo que se ha de valorar, sino el coste de ejecución del mismo, conceptos ambos (coste de ejecución frente a valor del inmueble terminado) que no tienen por qué coincidir, pues por ejemplo en la valoración del inmueble pueden influir factores como la localización del mismo o su uso que no tienen por qué afectar al coste de ejecución. Si el reglamento hubiera querido que la base imponible de la obra nueva fuese la misma que la valoración de la construcción cuando se transmite un inmueble, hubiera bastado con que así lo dijese, por ejemplo indicando, por ejemplo, que se estimará el "valor real de la construcción", o expresión similar; sin embargo, el reglamento se ocupa de utilizar la particular expresión "coste de la obra", el "valor real del coste de la obra" (expresión que por cierto concuerda esencialmente con la de "coste real y efectivo de la construcción" utilizada por la Ley de Haciendas Locales en relación con el ICIO) y es claro que no es lo mismo el "coste de la obra" que el "valor del inmueble".

Tan clara es la dicción reglamentaria que, realizado un somero análisis sobre las resoluciones dictadas por otros Tribunales Superiores de Justicia observamos que, fuera del caso de la Sala de Valladolid, que opta por otra tesis, por cierto sin nada argumentar, en particular, al respecto (sentencia nº 408, de 28 de septiembre de 2007, entre otras), salvo esta, decíamos, el resto de resoluciones que hemos hallado prueban que muchas otras Salas siguen un criterio semejante al de esta que ahora resuelve, en el sentido de afirmar que no es lo mismo el valor de un inmueble que el coste de ejecución del mismo, demostrando algunas de tales resoluciones que incluso la propia Administración autonómica correspondiente así lo consideraba, y citando algunas de ellas resoluciones de esta misma Sala para apoyarse en las mismas; así, podemos citar los casos de las Salas de lo Contencioso-administrativo de Asturias (sentencia 2365 de 29 de diciembre de 2006), La Rioja (382, de 20 de noviembre de 2006), Extremadura (963, 25 octubre 2006), Cantabria (167, 2 marzo 2007), Galicia (641, 30 mayo 2007) y Baleares (549, 15 junio 2007) La Sala jamás ha negado, en los casos de declaración de obra nueva, la posibilidad que tiene la Administración de efectuar una comprobación de valores; de lo único que se ha preocupado es de determinar qué es lo que debe comprobarse, cuál es la definición de la base imponible a considerar. Y en esta voluntad de determinación, la sala ha concluido, atendiendo a la regulación existente, que cuando se trata de una obra nueva lo que se debe valorar no es el inmueble puesto en el mercado, sino, como dice el reglamento literalmente, el "coste de la obra".

Siendo ello así, no puede aceptarse como forma de establecer la base imponible la aplicación de las reglas establecidas en el R.D. 1020/1993, semejantes a las que aplica la Administración para valorar una transmisión del bien, pues esta cantidad pudiera tal vez responder al valor del bien, pero no al coste de ejecución de la obra. La administración debería valorar el coste de ejecución, por ejemplo como ha hecho en otras ocasiones similares, mediante la aplicación de los módulos de costes de construcción establecidos por los Colegios de Arquitectos, o en la forma que considere oportuna, pero no mediante la aplicación del R.D. mencionado. Hay que aclarar pues que aunque el Proyecto de ejecución visado en el Colegio sirve como guía inicial sobre el coste de ejecución, la Administración no está obligada a seguirlo, si es capaz de demostrar que el coste de ejecución ha sido superior (del mismo modo que se establece en el art. 103 de la ley de Haciendas Locales , cuando permite la comprobación administrativa sobre el coste real final de ejecución, con la diferencia de que en el caso de autos no hay, desde luego, una liquidación inicial provisional), siendo ese y no otro el contenido de la comprobación de valores posible a realizar.

Se dice por el Tribunal Económico-administrativo y por la Administración al contestar a la demanda que el interesado puede probar el coste de ejecución de la obra a través de la aportación de las certificaciones de obra y de la contabilidad de la empresa. Sin embargo, la Administración está desenfocando e ignorando, al alegar esto, todo el sistema de declaraciones, comprobaciones e inspección administrativa que rige la relación entre sujeto pasivo y Administración. Suponemos que la Administración pretende la aportación por el sujeto pasivo de tal documentación en vía de impugnación, pero al decir esto olvida la fase anterior que debería haber tenido lugar. En efecto, la Administración olvida que según el artículo 116 de la Ley General Tributaria, las declaraciones tributarias se presumen ciertas; a partir de ahí, como ya hemos dicho, la Administración posee la facultad de comprobar dicha declaración, para lo cual, en efecto, podrá reclamar, ya en el seno de procedimientos de comprobación abreviada, ya, en su caso, mediante una verdadera inspección tributaria, cuanta documentación crea oportuna para verificar la declaración realizada por el sujeto pasivo. No sabemos exactamente a qué momento se refiere la Administración cuando afirma que el actor podría aportar tal documentación, cuando no se le ha requerido para que la aporte cuando sería lo procedente esto es, en el correspondiente procedimiento de comprobación o en su caso inspección. Lo que aquí se cuestiona es que se pretenda comprobar el valor mediante un método que no responde a la realidad de las cosas y luego se diga que es el sujeto pasivo el que debe aportar toda la documentación que la Administración no ha requerido ni en la que ha querido basarse para hallar el valor que afirma. Naturalmente, es claro que recurrir a fórmulas predefinidas y generales es menos costoso para la Administración que llevar a cabo una actividad auténtica de comprobación de la base imponible real, incluso con apertura de un proceso de Inspección tributaria, pero ello no es cuestión que altere la conclusión a la que llegamos".

Dado que, en este caso, lo que ha hecho la Administración Tributaria es, precisamente, utilizar una serie de criterios técnicos para fijar el valor del inmueble a los efectos tributarios que interesaban (la determinación de la base imponible del ITP y AJD – modalidad AJD a que se encontraban sujetas las escrituras públicas otorgadas), puesto que se partía de unos valores unitarios obtenidos de determinados estudios de mercado realizados por los servicios administrativos competentes para luego ponderarlos con unos coeficientes correctores en función de la categoría de la ciudad y barrio donde se ubica el bien y otras de sus características esenciales (tipología constructiva, antigüedad, estado de conservación, calidades, etc), la conclusión de este Tribunal Central debe ajustarse a lo señalado por el Tribunal Supremo, debiendo rechazar el valor resultante como apto para ser considerado la base imponible del tributo a efectos de la regularización ya que éste, que bien puede admitirse como el valor real o de mercado del bien no tiene por qué coincidir con el valor real del coste de la obra, que es la magnitud que se precisa para fijar la base imponible tal y como ha quedado expuesto. Este mismo criterio se ha recogido, por esta misma Sala, en su resolución de 12 de febrero de 2015 (RG 1755-2012).

En consecuencia, dado que el método seguido y el valor determinado no se ajustan a la determinación de la base imponible en esta modalidad y por este hecho imponible, la cual, según la jurisprudencia señalada, no debe ir enfocada a determinar el valor real de lo edificado sino al de su coste de ejecución, deben ser anuladas tanto la valoración como la liquidación provisional dictada con fundamento en ella.

Por lo expuesto,

EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA, visto el Recurso de Alzada promovido por **MB SA (EN CONCURSO)**, contra Resolución del Tribunal Económico – Regional de Castilla y León – Sala de Burgos, de 28 de enero de 2015, **ACUERDA: estimarlo**, anulando la resolución impugnada, la comprobación de valores efectuada y la regularización dictada tomando aquélla como referencia de acuerdo con los fundamentos recogidos en la presente resolución.