

R. 57.573

T
1744
I

TESIS DOCTORAL

TOMO I

VALORACIONES INMOBILIARIAS
Y FISCALIDAD

DEPARTAMENTO
ECONOMÍA APLICADA VI
(Hacienda Pública y Sistema Fiscal)

DOCTORANDO: José A. RODRÍGUEZ DELGADO
DIRECTOR: Dr. Rafael ORTIZ CALZADILLA

Madrid, Enero 1996

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	2
---------------------------	---

PRIMERA PARTE. APROXIMACIÓN TEÓRICA AL TEMA DE ESTUDIO

1. CONCEPTOS BÁSICOS TÉCNICO-JURÍDICOS	
SOBRE BIENES INMUEBLES	7
1.1 Bienes. Bienes Inmuebles	7
1.1.1 Bienes de Naturaleza Urbana.	11
1.1.2 Bienes de Naturaleza Rústica	14
1.2 Concepto de Operación Inmobiliaria	15
1.3 Conclusiones	16
2. EL VALOR EN LA HISTORIA ECONÓMICA	17
2.1 Concepto de valor	17
2.1.1 Valor de Uso y Valor de Cambio	17
2.1.2 Valor de Mercado, de Coste y Precio	19
2.1.3 Otros Conceptos de Valor	20
2.2 Evolución histórica de las Teorías del Valor	24
2.2.1 La aportación teórica de Adam Smith	25
2.2.2 Concepción del Valor y de la Renta de David Ricardo ...	26
2.2.3 La aportación Marxista	28
2.2.4 Valores y Rentas en la Teoría Neoclásica	29
2.3 Conclusiones	31
3. FORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES	35
3.1 Procedimientos de Valoración	35
3.3.1 Valoración Sintética	37
3.3.2 Valoración Analítica	39

3.2	Valor Catastral, Mercado, Adquisición, Real, Neto, Transmisión y Comprobado	46
3.3	Valor del Bien sujeto a Limitaciones Legales: Valor de los bienes inmuebles atendiendo a sus condicionantes urbanísticos, Valor de Expropiación-Justiprecio, Valoración de bienes afectos a actividades profesionales y empresariales	89
3.4	Otros tipos de bienes	107
3.4.1	Valor del bien en construcción	107
3.4.2	Valor de reposición en la normativa hipotecaria	109
3.5	Conclusiones	114
4.	EL SISTEMA TRIBUTARIO ESPAÑOL ANTE LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS	115
4.1	Valoración de la Titularidad de Bienes Inmuebles en los distintos Tributos	116
4.1.1	Impuesto sobre Bienes Inmuebles	117
4.1.2	Impuesto sobre el Patrimonio	117
4.1.3	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	120
4.2	Valoración de la Transmisión de Bienes inmuebles en los distintos Tributos	126
4.2.1	Impuesto sobre el Incremento de Valor del los Terrenos de Naturaleza Urbana	127
4.2.2	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	135
4.2.3	Impuesto sobre Sociedades	140
4.2.4	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	144

4.2.5	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	146
4.2.6	Impuesto sobre el Valor Añadido	150
4.2.7	Un análisis comparativo con la Unión Europea	184
4.3	Valoración de la Ejecución de los Bienes Inmuebles en los distintos Tributos	195
4.3.1	Impuesto sobre el Valor Añadido	196
4.3.2	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. . .	199
4.4	Conclusiones	200

SEGUNDA PARTE. ANÁLISIS EMPÍRICO.

1.	EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	202
1.1	Datos históricos e importancia del Catastro	202
1.2	La organización del Catastro en España y su situación actual . .	209
1.3	El Registro de la Propiedad en España	223
1.4	La organización del Catastro en Europa	232
1.5.	Análisis comparativo	235
1.6	Conclusiones	250
2.	EVOLUCIÓN DE LOS VALORES OFICIALES Y DE MERCADO DE LOS BIENES INMUEBLES	252
2.1.	Factores determinantes en el valor de un bien inmueble	252
2.1.1	Valor del suelo y el mejor uso del bien	252
2.1.2	Desajustes en las valoraciones inmobiliarias	257
2.1.3	Conclusiones	259

2.2.	Evolución de los precios en el mercado inmobiliario y su influencia en el IPC	259
2.2.1	Comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario español en el período 1985-93	274
2.2.2	El fraude Fiscal	279
2.2.3	Conclusiones	286
2.3	Los Valores Catastrales y los Valores de mercado a través del estudio del mercado inmobiliario.	287
2.3.1	Análisis de las estadísticas básicas de los valores catastrales	291
2.3.1.1	Por demarcaciones geográficas	291
2.3.1.2	Respecto del IBI	320
2.3.1.3	Conclusiones	341
2.3.2	Comparación entre Valor Catastral y Valor de Mercado de Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia, una muestra representativa	342
2.3.2.1	Estudio estadístico	342
2.3.2.2	El valor de los bienes inmuebles y la relación entre valor catastral y valor de mercado	346
2.3.2.3	Una aplicación temporal	357
2.3.2.4	Conclusiones	363
2.3.3	Estudio de mercado en la periferia de Madrid	363
2.3.3.1	Alcalá de Henares	365
2.3.3.2	Alcobendas-San Sebastian de los Reyes	370
2.3.3.3	Alcorcón	375

2.3.4	Estudio de mercado de Madrid-Distrito de Salamanca . . .	384
2.3.5	Estudio de mercado de ámbito nacional	405
2.4	Deducciones de los estudios de mercado	446
2.5	Conclusiones	473

TERCERA PARTE. CONCLUSIONES.

1.	PROPUESTA DE TESIS	476
2.	RESUMEN DE CONCLUSIONES	481

CUARTA PARTE. BIBLIOGRAFÍA.

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCION

La presente tesis, esta compuesta de tres partes fundamentales, en las que se realiza el análisis y estudio de los siguientes temas:

Primera parte: Aproximación teórica al tema de estudio.

1º Se contempla desde una perspectiva general el concepto de bien, particularizándolo posteriormente en bien inmueble, llegando a la diferenciación entre bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica.

2º Nos adentramos en el concepto de operación inmobiliaria, atendiendo a la fase en la que se encuentre la citada operación.

3º Abordamos el estudio del valor estableciendo unas solidas bases, siguiendo a los clásicos Adam Smith, David Ricardo, Carlos Marx y Alfred Marshall.

4º Se profundiza en el concepto de valor a través de sus diferentes situaciones: valor de uso, valor de cambio, valor de mercado, coste, precio, valor actual, valor catastral, valor comprobado, etc., realizando a continuación un estudio detallado de cada uno de ellos.

5º Distinguiremos los procedimientos de valoración de bienes inmuebles, según los condicionantes del bien en el momento de la operación.

6º Al no existir una clara unificación legal al determinar el valor de un inmueble, estudiamos las posibles líneas a seguir según la finalidad a la que se afecte, así como las acciones a emprender por la Administración en el caso de disconformidad con estas valoraciones.

7º Establecemos el estudio del comportamiento del Sistema Tributario Español, ante las valoraciones inmobiliarias, desarrollando todos y cada uno de los impuestos afectos y sus formas de valoración.

8º Estudiamos cómo dependiendo de cual sea el destino, titularidad, transmisión o la mera ejecución, los tributos aplicables y las formas de valoración son diferentes, lo que nos exige analizar las interrelaciones en el contexto del sistema fiscal.

9º Seguidamente realizamos una comparación entre la legislación española y la de un grupo de países europeos en relación con las valoraciones inmobiliarias.

Segunda parte: Análisis empírico.

10º Al ser el Catastro pieza fundamental de esta tesis, se ha procurado reflejar una amplia reseña del mismo, partiendo de su historia, funciones, dispositivos administrativos que contiene, rasgos más importantes, ventajas, inconvenientes, así como una comparación con catastros de otros países.

11. Se destaca la figura del Registro de la Propiedad, y sus funciones e importancia en relación con el Catastro.

12. Enunciamos las componentes del bien inmueble, o sea el terreno y la edificación, y apoyándonos en ellos y según sus condiciones y uso, proceder a valorarlos.

13. Elaboramos un estudio sobre la evolución de los precios en el mercado inmobiliario, destacando su influencia real en el mercado y su incidencia en el Índice de Precios al Consumo.

14. Evaluamos el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario español, correspondiente a la importante elevación de precios, experimentada en el período 1983-88, así como sus causas.

15. Se estudia la evolución seguida a lo largo del tiempo por los valores catastrales y de mercado considerados aisladamente en una primera aproximación y de forma conjunta y estableciendo el correspondiente cotejo utilizando la investigación realizada por demarcaciones geográficas con respecto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

16. Se realiza un estudio del mercado inmobiliario de Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia, tomándose datos tanto de valores catastrales como de valores de mercado, comparando los mismos y estudiando su comportamiento.

17. Igualmente se estudia el mercado de poblaciones cercanas a Madrid, intentando cubrir un espacio extenso de esa Comunidad.

18. Otra parte del estudio se ha concretado a un barrio determinado de Madrid capital, haciendo referencia a los distritos por los que está integrado.

19. Se hace un aportación más amplia geográficamente, al realizar un estudio de mercado a nivel nacional para determinar los valores de mercado y compararlos con sus correspondientes valores catastrales, eligiendo una serie de poblaciones al azar del total de la geografía española.

20. Se estudian las causas de la falta de movilidad del mercado inmobiliario español, particularmente en épocas de recesión.

Tercera parte: Conclusiones.

21. Se establecen las propuestas de la tesis con sus respectivas justificaciones.

22. Por último se recogen las conclusiones finales de la tesis.

PRIMERA PARTE

APROXIMACIÓN TEÓRICA AL TEMA DE ESTUDIO

1. CONCEPTOS BÁSICOS TÉCNICO-JURÍDICOS SOBRE BIENES INMUEBLES.

1.1 BIENES. BIENES INMUEBLES.

Bienes. Atendiendo al diccionario de la Real Academia, etimológicamente, la palabra bien, nace del latín "bene" y tomando la acepción que en este caso nos interesa, se entiende, como hacienda, capital o riqueza. En un sentido amplio, pueden señalarse los siguientes:

Bienes Acensuados: Bienes raíces gravados con algún censo. *Adventicios:* Los que el hijo de familia que está bajo la patria potestad adquiere por su trabajo en algún oficio, arte o industria, o por fortuna; y los que hereda de propios o extraños. *Alodiales:* Los que están libres de toda carga y derecho señorial. *Antifernales:* Los que el marido donaba a la mujer en compensación y para seguridad de la dote. *Castrenses:* Los que adquiere el hijo de familia por la milicia o con ocasión del servicio militar. *Comunales o Concejiles:* Los que pertenecen al común o concejo de algún pueblo. *Cuasi Castrenses:* Los que adquiere el hijo de familia ejerciendo cargo público, profesión o arte liberal. *De abadengo:* Los que están situados en el territorio jurisdiccional de alguna autoridad eclesiástica, y se hallaban por el motivo exentos de ciertas contribuciones. *De abolengo:* Los heredados de los abuelos. *De aprovechamiento común:* Los comunales que, en cuanto a la propiedad, pertenecen a un pueblo, y en cuanto al uso, a todos y cada uno de sus vecinos. *De difuntos:* En nuestras antiguas colonias, los de españoles y extranjeros que morían en ultramar y cuyos herederos se hallaban ausentes. *De fortuna:* Los que, o nunca han pertenecido a nadie, o han sido abandonados por su dueño. *De realengo:* Los que están afectos a

los tributos y derechos reales, a diferencia de los libres de todos o de algunos tributos, como los de abadengo. *Dotales*: Los que constituyen la dote de la mujer en el matrimonio. *Forales*: Los que concede el dueño a otra persona, reservándose el dominio directo por algún tiempo, mediante el pago de un reconocimiento o pensión anual. *Fungibles*: Los muebles de que no pueden hacerse uso adecuado a su naturaleza sin consumirlos, y aquellos en reemplazo de los cuales se admite legalmente otro tanto de igual calidad. *Gananciales*: Adquiridos por el marido o la mujer, o por ambos, durante la sociedad conyugal, en virtud de título que no los haga privativos del adquirente, sino partidos por mitad. *Heridos*: Los que están gravados por alguna carga. *Mostrencos*: Los muebles o los semovientes que, por no tener dueño conocido, se aplican al Estado. Suele, sin embargo, darse este nombre, en general, a todos los que carecen de dueño conocido, ya sean muebles ya sean raíces. *Muebles*: Los que pueden trasladarse de una parte a otra, sin menoscabo de la cosa inmueble que los contiene. *Nacionales*: Los que posee el Estado, sea por su calidad de mostrencos o vacantes, sea por haberlos sacado del poder de manos muertas, o por cualquiera otra razón o causa. *Nullios*: Bienes sin dueño. *Parafernales*: Los que lleva la mujer al matrimonio fuera de la dote y los que adquiere durante él por título lucrativo, como herencia o donación. *Profecticios*: Los que adquiere el hijo que vive bajo la potestad con los de su padre o le vienen por respecto de éste. *Propios*: Los comunales que formaban el patrimonio del pueblo, y cuyos productos sirven para objetos de utilidad común. *Raíces*: Las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas; y los adornos, artefactos o derechos a los cuales atribuye la Ley consideración de inmuebles. *Relictos*: Los que dejó alguno o quedaron de él a su fallecimiento. *Reservables* o *reservativos*: Los heredados bajo precepto legal de que pasen después a otra persona en casos determinados. *Secularizados*: Los que fueron eclesiásticos y se han desamortizado. *Semovientes*: Los que consisten en ganado de cualquier especie. *Troncales*: Los patrimoniales que, muerto el poseedor sin posterioridad, en vez de

pasar al heredero regular, vuelven por ministerio de la Ley, a la línea, tronco o raíz de donde vinieron. *Vacantes*: Los inmuebles que no tienen dueño conocido.

Cosas. Nos dice el diccionario de la Real Academia:

Para la voz *Cosa* (del latín *Causa*). Todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, material o artificial, real o abstracto. Ya en las "Partidas", Alfonso X, siglo XIII, señala "Aquello de que los hombres se sirven y se ayudan".. De los amplios conceptos de "*Cosas*", tomamos *Cosas Inmuebles* denominadas también *Cosas Raíces*. Son las llamadas a prestar su utilidad siempre en un sitio determinado, no pudiendo generalmente ser transportadas de un punto a otro sin detrimento; las segundas las que prestan su utilidad independientemente del lugar que ocupan actualmente, pudiendo ser transportadas sin detrimento y no hallándose incorporadas o destinadas perpetuamente a un inmueble. Los semovientes son los que se mueven por sí mismos, como los animales, y se equiparan a los muebles. Los inmuebles pueden ser tales: por naturaleza, verbigracia, el suelo y el subsuelo; por incorporación a otro inmueble con el cual forman un todo, ya armónicamente, como las plantas, ya artificialmente, como las construcciones, las vigas de un edificio, etc.; por destinación, es decir, por servir permanentemente para extraer las utilidades de un inmueble, como los apeos de labranza; y por analogía, que son las cosas incorporables o derechos que recaen sobre inmuebles, verbigracia: la hipoteca.

Otro término que también nos es válido y muy frecuentemente en las expresiones habituales es "*Finca*", equivalente a propiedad inmueble rústica o urbana.

Bien Inmueble. El Código Civil¹ establece que son bienes inmuebles las fincas (y lo que se les halla unido inseparablemente o es accesorio destinado a su servicio) y los derechos sobre las mismas. Así las tierras, edificios y construcciones de todo genero adheridas al suelo. Y todo lo que este unido a un inmueble de una manera fija, de manera que no pueda separarse de él sin quebranto de la materia o deterioro del objeto. Y así los lavabos, bañeras, inodoros, radiadores, tuberías y exteriores, desde el momento en que de manera fija se inmovilizan por su unión o agregación a un inmueble, pierden su naturaleza peculiar y adquieren la consideración jurídica de inmuebles **por incorporación**², al quedar unidos a un inmueble de manera duradera y precisa. (Sentencia³ de 18 de Marzo de 1961). Y también es inmueble por incorporación de maquinaria adherida de modo que forme parte integrante de un inmueble (Sentencia* de 3 de enero de 1905). Y lo que es un pozo abierto en el campo, y la maquinaria a él incorporada de modo permanente para la extracción de aguas (Sentencia* de 23 de Junio de 1956). Y el parquet instalado en una casa, desde que es adherido al suelo (Sentencia* de 27 de Noviembre de 1978).

Las cosas corporales pueden tener una situación fija en un lugar del espacio, de forma que no sea posible desplazarlas o no lo sea sin detrimento de su naturaleza (como por ejemplo el suelo o un edificio), estando hablando en este caso de bienes inmuebles.

¹ Art. 333, 34 del Código Civil.

² Vid. CASTAN. "Derecho Civil. I,2" 16ª Edición. Pag. 536, 7. Edit. Reus, S.A. Madrid. 1992
Vid. ESPIN CANOVAS DIEGO. "Derecho Civil. Derecho Privado". 8ª Edición. Edit. Edirsa. (Editoriales de Derecho reunidas, S.A.). Madrid. 1984.
Vid. ALBADALEJO. "Derecho Civil I". Edit. Boch. Barcelona. 1989.

³ * Vid. ALBADALEJO, MANUEL. Derecho Civil I. Introducción y Parte General. Volumen Segundo. Edición Décima. Pag. 103. Edit. Boch. Barcelona. 1989.

También pueden considerarse como inmuebles aunque en este caso **por destino**, aquellos bienes, muebles en sí, puestos al servicio de un inmueble por su propietario o, en ciertos casos, asignados a un sitio fijo, aún sin tal relación de servicio. Pero debe de tenerse bien presente que la razón de la inmovilización del mueble es la puesta al servicio de un inmueble. Lo que quiere decir que cuando realmente no se trate de esto, sino de que tanto el inmueble como el mueble han sido puestos ambos al servicio de otro fin (y no el mueble al servicio del inmueble), cada uno de ambos conserva su naturaleza, aunque estén ligados por el común servicio a que se destinan.

Por analogía o sea, por ser el inmueble el objeto sobre el que recaen, así las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

1.1.1 Bienes de Naturaleza Urbana.

Al referirnos a bienes inmuebles nos surge inmediatamente la idea de que tipo de inmueble poseemos, o sea si se trata de fincas rústicas o urbanas, diferenciación que nos va a ser fundamental en el desarrollo del trabajo. A tal fin la propia Ley⁴ hace la distinción entre suelo urbano y construcciones urbanas por un lado y suelo rústico y construcciones rústicas por el otro. Conceptos que nos van a ser imprescindibles a la hora de determinar el valor de dichos bienes. Para estudiar esta diferencia de tipos de suelos nos vamos a basar en la reseñada Ley de Haciendas Locales de diciembre de 1988 y el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio.

⁴ LEY 39/1988 de 28 de Diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12. REAL DECRETO 1020/1993 de 25 de junio. B.O.E. del 22/09/93.

- Los Bienes de Naturaleza Urbana: se distinguen como anteriormente citábamos entre suelo urbano, por un lado, y construcciones urbanas por el otro.

- Suelo Urbano: de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de Haciendas Locales, de 29 de diciembre de 1988⁵ y el también citado Real Decreto 1020/1993 en su Norma 4⁶, tienen la consideración de suelo urbano:

- El suelo urbano.

- El suelo susceptible de urbanización.

- El suelo urbanizable programado.

- El suelo urbanizable no programado, desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística.

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

- Los terrenos ocupados por construcciones de naturaleza urbana; y,

⁵ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12, letra a) y b) del artículo 62.

⁶ REAL DECRETO 1020/1993 de 25 de junio. B.O.E. del 22/09/93. Por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para calcular el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Norma 4. Desarrollada por Orden de 24-1-1995.

- Los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que el fraccionamiento desvirtúe su uso agrario. Estos terrenos conservarán, sin embargo, su naturaleza rústica a cualesquiera otros efectos que no sean los específicamente propios del impuesto.
- Construcciones Urbanas: de conformidad con lo previsto en las mencionadas Normas^{7 8}, tienen consideración de construcciones urbanas las siguientes:
 - Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hayan 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 situados no pertenezca al dueño de la construcción.
 - Las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los edificios, tales como diques, tanques y cargaderos.
 - Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones.
 - Las obras que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerando como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos o instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a la construcción; y,

⁷ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12, letra a) y b) del artículo 62.

⁸ REAL DECRETO 1020/1993 de 25 de junio. B.O.E. del 22/09/93. Por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para calcular el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Norma 4. Desarrollada por Orden de 24-I-1995.

- Cualesquiera otras construcciones que no tengan la consideración expresa de construcciones rústicas a efectos del impuesto, hecho que hemos de considerar más adelante.

1.1.2 Bienes de Naturaleza Rústica.

Los bienes de naturaleza rústica a los efectos de la Ley⁹, se dividen en terrenos rústicos, por un lado, y construcciones rústicas, por el otro.

Terrenos Rústicos.

De conformidad con la Ley 39/1988*, tienen la consideración de terrenos rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, todos aquellos que no estén calificados expresamente como suelo urbano a efectos del mismo Impuesto.

En consecuencia, tendrán la consideración de terrenos rústicos todos aquellos que no estén comprendidos en la relación recogida en el punto 1.1.1 del apartado anterior.

Construcciones Rústicas.

La calificación de las construcciones de naturaleza rústica, la lleva a cabo también la Ley 39/1988*, lo hace en sentido positivo y negativo.

⁹ * LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E: nº 313 de 30/12, letra a) y b) del artículo 63.

Tiene la consideración de construcciones de naturaleza rústica, aquellos edificios e instalaciones de carácter agrario que, situados en los terrenos de naturaleza rústica, sean imprescindibles para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

Por el contrario, no tendrán la consideración de construcciones rústicas:

- Los tinglados y cobertizos de pequeña entidad utilizados en explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que, por el carácter ligero y poco duradero de los materiales empleados en su construcción, sólo sirvan para usos tales como el mayor aprovechamiento de la tierra, la protección de los cultivos, albergue temporal de ganados en despoblado o guarda de apeos o instrumentos propios de la actividad a la que sirvan y estén afectos; y
- Las obras y mejoras incorporadas a los terrenos de naturaleza rústica, que formarán parte indisoluble del valor de éstas.

1.2 CONCEPTO DE OPERACIÓN INMOBILIARIA.

Una buena parte del sector inmobiliario se refiere al ciclo económico de producción de bienes inmuebles de naturaleza urbana, destinados a la vivienda o a la utilización de carácter industrial. En términos generales, ésta es la opción que vamos a seguir en nuestro estudio, teniendo en cuenta que es precisamente en el ámbito inmobiliario urbano donde se pueden presentar fundamentalmente problemas específicos, lo que nos conduce a adoptar un concepto amplio de operación inmobiliaria que haremos según los siguientes puntos:

- 1ª) Transmisión o adquisición de bienes inmuebles o terrenos destinados a la construcción.
- 2ª) El hecho material de la realización de las obras de urbanización y de construcción de la edificación, las cuales podrán realizarse por el propio dueño del terreno, dueño promotor y constructor, o bien podrán ser realizadas por terceros, es decir, empresas dedicadas a la urbanización de terrenos o a la construcción de edificios.
- 3ª) Operaciones de destino de la edificación.

1.3 CONCLUSIONES.

No puede hablarse de un procedimiento ni técnica de valoración que tenga una aplicación generalizada a cualquier clase de operación inmobiliaria, puesto que su cálculo depende en gran parte de la fase en la que se encuentre la citada operación.

2. EL VALOR EN LA HISTORIA ECONÓMICA.

2.1 CONCEPTO DE VALOR.

Conviene distinguir, algunos de los principales conceptos relativos a la valoración inmobiliaria dada la variedad de términos que a menudo se utilizan.

En el diccionario de la Lengua encontramos del latín "valoris". Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Cualidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente. En resumen *"Es el poder del cambio"*. El profesor Fernández Pirla¹⁰, nos dice : "El valor no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayoría de los casos es el resultado de una situación dada de mercado". Por su parte L. Mc Michel Stanleg¹¹ "El afán por buscar teorías, procedimientos y establecer reglas que conduzcan a fijar valores es asunto casi tan viejo como la humanidad".

2.1.1 Valor de Uso y Valor de Cambio.

Hemos de diferenciar dos conceptos de valor radicalmente distintos: **valor de uso** y **valor de cambio**. Se entiende por **valor de uso** el valor que para la colectividad tiene un inmueble o localización específica. El valor de uso presenta, pues, un cariz social, consistente en la utilidad social de un determinado bien. Por **valor de cambio**

¹⁰ Vid. FERNÁNDEZ PIRLA, Santiago. "Valoraciones Administrativas y de Mercado del Suelo y las Construcciones". Pag. 15. Madrid. 1982.

¹¹ Vid. RUBENS HENRIQUE. "Contribución Territorial Urbana". Pag. 70. Ediciones Deusto. 1968.

entendemos la suma de dinero con la cual, según el mercado, se retribuye la mercancía inmobiliaria.

Por desgracia, la utilidad social no es directamente medible o, mejor dicho, no se expresa abiertamente en una sociedad capitalista sino a través del intermediario que es el mercado. De aquí que algunos autores, la escuela neoclásica en particular, hayan querido ver en los valores del mercado una expresión fiel de los valores de uso del espacio urbano. En esta perspectiva, un mercado caracterizado por un funcionamiento transparente, competitivo, no sometido a prácticas especuladoras o monopolísticas, debería expresar el equilibrio entre la oferta y la demanda de inmuebles y, por lo tanto, reflejar las utilidades diferenciales del parque inmobiliario manifestadas en forma de valores urbanos. Valores de uso y de cambio deberían, pues, coincidir.

Este planeamiento, es obvio, es irreal: ni el funcionamiento del mercado urbano es precisamente idílico (restricciones naturales y artificiales del suelo, poca transparencia en las transacciones, prácticas especuladoras, etc.), ni refleja el conjunto de intereses sociales, sino exclusivamente de los que denotan una expectativa de lucro. Para poner en ejemplo claro, los espacios libres, las calles o los servicios públicos (equipamientos) tienen una extraordinaria utilidad social, pero por regla general, no tienen valor de cambio ya que no existen mercado de los referidos usos.

En una economía de mercado es evidente que el objeto de toda tasación debe ser, prioritariamente el **valor de cambio**.

El valor de uso es incuantificable desde una perspectiva económica. De ahí que cuando nos referimos al concepto de valor inmobiliario, de hecho estaremos haciendo

referencia al valor de cambio o de mercado: único valor **real**, económicamente hablando.

En conclusión¹², en una economía de mercado los valores reflejan el equilibrio entre oferta y demanda (incluso si se trata de bienes susceptibles de monopolio o naturalmente escasos). Son, por lo tanto, dichos valores el objeto específico de la técnica de valoración, y por lo mismo el de la tasación inmobiliaria.

2.1.2 Valor de Mercado, de Coste y Precio.

Tiene interés averiguar las diferencias conceptuales referentes a otros términos utilizados a menudo de forma indistinta: valor de mercado, precio y coste. Entendemos por **precio** de una mercancía (urbana) la cantidad de dinero que un comprador particular estará dispuesto a recibir en las circunstancias concretas de una transacción. Por el contrario, se entiende por **valor de mercado** el precio más probable por el cual un inmueble se venderá en un mercado caracterizado por un funcionamiento racional (económicamente) por parte de la oferta y de la demanda.

El valor de mercado implica:

- 1^a) Que el comprador y el vendedor actúen por su propio interés económico.
- 2^a) Que ambos estén bien informados y actúen prudentemente.

¹² Vid. ROCA CLADERA, Josep. "Manual de valoraciones inmobiliarias". Pag. 19. Editorial Ariel Economía. Barcelona. 1989.

- 3ª) Que la propiedad se exponga durante un período de tiempo razonable en un mercado tendencialmente abierto, transparente.
- 4ª) Que no exista una actuación voluntariamente especuladora por parte del vendedor. Lo que implica que el propietario no explote la escasez natural o socialmente creada de una determinada localización o tipo de inmueble, siempre y cuando no dependa de la voluntad individual sino de la situación general de la oferta y la demanda.

Es decir¹³, el precio refleja las condiciones particulares de una compra venta, mientras en el valor de mercado, las condiciones normales, típicas, del equilibrio oferta y demanda. De ahí que valor de mercado y precio sólo se identifiquen bajo condiciones de funcionamiento perfecto del mercado inmobiliario.

Finalmente, se entiende por **coste** (a veces también denominado valor intrínseco) los gastos en dinero efectuados para la ejecución material del inmueble. Pudiéndose incluir, además de materiales y trabajo, otros gastos de promoción, permisos legales, diseño arquitectónico y dirección técnica de la obra, financiación, impuestos e, incluso, beneficios.

2.1.3 Otros Conceptos de Valor.

Pueden existir además, otros conceptos de valor diferentes de los citados. Así podemos mencionar:

¹³ Vid. ROCA CLADERA, Josep. "Manual de valoraciones inmobiliarias". Pag. 19. Editorial Ariel Economía. Barcelona. 1989.

- Valor **actual**: es el que se denomina valor real actual, que se calcula en función del coste de reproducción o de reposición, teniendo en cuenta los coeficientes que le son aplicables.

- Valor de **afección**: el valor de carácter intangible que tiene un determinado inmueble por su propietario, en base a criterios subjetivos, de tipo no económico.

- Valor por **capitalización**: es el que se obtiene al capitalizar las rentas reales o hipotéticas del inmueble determinado, es decir, las rentas que realmente produce la propiedad o las que razonablemente es susceptible de producir.

- Valor **básico del suelo**: es el determinado en cada polígono según las condiciones de uso y volumen permitidas, calculado deduciendo del que resulte del rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, corrigiéndolo con un índice cuando las construcciones no correspondan al aprovechamiento más idóneo del suelo.

- Valor **catastral**: será el que se otorga a un inmueble en el marco del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (tributo que estudiaremos en profundidad más adelante).

- Valor **comparativo**: es el valor que se obtiene por comparación con bienes de igual naturaleza, según su destino y características análogas, cuyo valor y precio es conocido.

- Valor de **enajenación**: se considera como tal el importe real por el que se realiza la enajenación de un bien, reducido el mismo en los gastos y tributos inherentes a la transmisión en cuanto resulten de cuenta del enajenante o transmitente.

- Valor de **explotación**: es la estimación del precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado para la adquisición de un inmueble, en función de sus expectativas de beneficio derivadas de la explotación del inmueble con el mismo destino.

- Valor **inicial**: es el precio de coste o adquisición, y frente a él, el valor residual o valor **final** que es el valor que un elemento patrimonial ha de tener después de terminado el proceso de amortización del mismo.

- Valor **fiscal**: el que se estima que tiene una propiedad inmobiliaria en función de unos criterios legales preestablecidos, a efectos impositivos. Aspecto básico a tener en cuenta a lo largo del trabajo.

- Valor de **fondo de comercio**: es el valor correspondiente a una propiedad inmobiliaria donde se ha establecido un negocio que funciona prósperamente. Este valor distinto del inmueble solo, ya que incluye un intangible aumento en función de que el negocio implantado genera una modulación especial del suelo, edificios, trabajo, equipamiento, acción empresarial, etc., que lo hacen económicamente rentable. Viene a ser, pues, como una especie de derecho de traspaso referido al negocio en función de su expectativa y no, propiamente, de la propiedad inmobiliaria.

- Valor de **inversión**: es el valor que para un inversor particular debería tener su propiedad inmobiliaria de acuerdo con sus requerimientos de ganancia. A diferencia del valor de mercado, el de inversión tiene un carácter individual, específico para cada inversor, más que reflejar las condiciones normales del mercado.

- **Justiprecio**: es el valor que, en un proceso expropiatorio, adquieren los diferentes bienes expropiados en función del acuerdo entre las partes (avenencia), o decisiones de los Jurados de Expropiación Forzosa o, en su caso, de los Tribunales de Justicia.

- Valor de **liquidación**: es el precio que un propietario se ve obligado a recibir cuando una compra-venta tiene lugar en un tiempo de exposición en el mercado inferior al razonable, debido a las necesidades de aquél,

- Valor **originario**: se entiende por tal, el resultado de sumar el importe real de adquisición del bien con el coste de las inversiones y mejoras efectuadas más los gastos y tributos pagados, menos las amortizaciones efectuadas.

- Valor **en renta**: también denominado valor de reproducción, es el valor que se determina en función de criterios de rentabilidad u obtención de beneficios.

- Valor **de reposición**: también denominado valor de reproducción de una propiedad en una determinada fecha, y se define como el coste de reproducción a los precios actuales de mano de obra y materiales, deducida la depreciación.

- Valor **del seguro**: está basado en el concepto de coste de reposición reemplazamiento de los diferentes componentes físicos de una propiedad en caso de pérdida o deterioro debido al azar. Significa la cantidad que el seguro cubriría en relación con las partes distribuibles de un inmueble a fin de indemnizar las eventuales pérdidas del propietario.

- Valor **en venta**: también denominado valor de compraventa es aquel por el que se transfiere una propiedad determinada, y que a menudo está en función de la conveniencia o necesidad del vendedor o del comprador.

- Valor **urbanístico**: es el valor que, según los criterios de la legislación urbanística vigente, tiene el suelo urbano o urbanizable.

2.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS TEORÍAS DEL VALOR.

Una vez planteadas las premisas relativas a los principales conceptos relacionados con el valor inmobiliario, tiene interés examinar en el carácter teórico de éste. Veremos las principales aportaciones históricas de la teoría del valor. Análisis que lejos de ser un ejercicio simplemente conceptual o abstracto, será de interés para entender los métodos y técnicas de evaluación que más adelante se desarrollan, es decir, las motivaciones de fondo que las hacen diferir unas de otras.

2.2.1 La aportación teórica de Adam Smith.

Adam Smith¹⁴, expone las bases de la teoría moderna del valor y de la renta. Dos son las concepciones avanzadas por Smith:

- La primera consiste en identificar el valor de los bienes inmobiliarios como una suma de componentes, entre los cuales se encontraría uno específico: la renta del suelo. Así:

$$V = S+B+R$$

donde **V** sería el valor de la propiedad, **S** la cantidad de salarios y capital, **B** el de beneficios y **R** la renta de la tierra.

- La segunda concepción desarrollada por Adam Smith difiere significativamente de la primera, matizándola cualitativamente. Según ésta, mientras los precios de los bienes urbanos o agrícolas son el producto de salarios y beneficios, las rentas son el efecto. Las rentas no determinan el precio, como otros costes, sino que son determinadas por él. Para poner un ejemplo agrícola, la renta no es proporcional a lo que el propietario de la tierra haya podido gastar en mejorarla, sino a aquello que el campesino pueda darle a cambio de cultivarla.

Así pues, la teoría anterior lleva a diferenciar cualitativamente el concepto de renta en relación al resto de componentes de valor: capital, salarios y beneficios. Según Adam Smith, el precio de la tierra originariamente es igual a cero. Si la renta es mayor de cero será porque los propietarios tienen un monopolio (para que haya monopolio no es necesario que exista una cantidad pequeña de detentadores del

¹⁴ Vid. ADAM SMITH. "La Riqueza de las Naciones". Traducción de Alonso Ortiz, José. 3ª edición. Edit. Orbis, S.A. Barcelona. 1985.

mismo). Se habla de monopolio cuando por razones naturales o artificiales, un bien es escaso y no se puede reproducir competitivamente. De esta forma, y en virtud al derecho que le otorga la institución de la propiedad privada sobre el bien escaso como el suelo, los propietarios calculan cuanto pueden llegar a pagar el campesino arrendatario a fin de trabajar su tierra, o, en el caso urbano, lo que puede retribuir al usuario de vivienda por el hecho de vivir en la ciudad.

2.2.2 La concepción de Valor de David Ricardo.

David Ricardo, el economista inglés de la primera mitad del siglo XIX, desarrolló la conocida teoría del **valor-trabajo**¹⁵. Según ésta, las cosas valen, se intercambian, por unos precios que dependen de la cantidad de trabajo que tienen incorporado; trabajo que viene determinado no sólo por el tiempo de producción de una determinada mercancía sino también por la cuantía de trabajo incorporada en los materiales y herramientas de producción. Desde esta perspectiva, los productos (y los de tipo urbano o inmobiliario serían unos de los posibles) tendrían un valor intrínseco o coste de producción el cual, en condiciones normales de mercado, deberían tener los precios de las distintas transacciones. La teoría del valor-trabajo es la base conceptual del denominado sistema del coste en la evaluación de los inmuebles; una de las metodologías de valoración en la práctica de la tasación urbana.

Pero además, David Ricardo, desarrolló una teoría complementaria a la del valor-trabajo referente a la renta de la tierra. Analizó, en particular, el caso específico de los terrenos agrícolas y estudió los efectos de las variaciones de población en la renta de la tierra. Descubrió que a medida que aumenta la población, nuevas tierras, de menor fertilidad y/o peor situadas, se ponían en cultivo. De esta manera existían

¹⁵ Vid. DAVID RICARDO. "Principios de Economía Política e Imposición". 1817.

unos crecientes costos de producción en las tierras peores en relación con las mejores, ya fuera debido a una menor rentabilidad por unidad de superficie (fertilidad), ya a unos mayores costos de transporte (situación). Al ser, sin embargo, único el precio de los productos agrarios (David Ricardo, para simplificar, consideró un modelo basado en un único producto agrario "el trigo"), al venir determinado por el equilibrio oferta/demanda, éste se formaría a partir de las últimas tierras puestas al mercado. Serían estas tierras marginales las que generarían la formación de los precios en función a la cantidad de capital y de trabajo necesarios para hacerlas productivas.

La teoría del **rendimiento decreciente** y del **valor marginal** llevaría a Ricardo a conceptualizar la renta como "la diferencia entre el capital más productivo y el menos productivo". Es decir, en la medida que existían tierras más productivas y mejor situadas que otras, las primeras obtendrían unas ganancias extraordinarias; excedente que, para Ricardo, sería la renta que se apropiaban los detentadores del suelo en función a su derecho de propiedad sobre la tierra. David Ricardo, había puesto las bases para la comprensión del concepto de renta diferencial.

La concepción de la formación marginal de los valores y de la transformación de la ganancia excedente en renta serían los cimientos teóricos de la metodología de valoración residual del suelo, según la cual la tierra es considerada el último agente de producción, y los propietarios tienen derecho a ser retribuidos sólo después de los demás agentes que lo hayan sido. El valor del suelo, la renta de la tierra, es pues, el residuo una vez pagados los diversos agentes productivos (constructor, trabajadores, etc), del valor del producto (en nuestro caso viviendas, locales, oficinas, etc.); renta o valor residual que ya es apropiado (o está en disposición de ser apropiado) por el propietario/promotor del suelo en virtud a su posición monopolística.

2.2.3 La aportación Marxista.

K. Marx, en su obra "El Capital"¹⁶ desarrolla la teoría de Ricardo sobre la renta de la tierra. Dos puntos merecen en especial su atención: los procesos de formación de rentas en las tierras peores así como en las mejores y muy particularmente en las de uso urbano.

Marx, en concreto, critica la idea ricardina de que las tierras marginales, las últimas puestas en el mercado por ser las menos rentables, no producen renta. Desarrollando la concepción de A. Smith, de que todas las tierras, incluso las peores, producen un beneficio excedente, elaboró la concepción de **renta absoluta**. Según Marx, los propietarios de tierras, como monopolistas de un bien potencialmente escaso, pondrían las trabas oportunas a fin de evitar que las tierras en mercado en cada momento concreto, respondiesen a las necesidades de la demanda. Restricción absoluta de la oferta en relación a la demanda, la cual generaría que los terrenos peores sólo se pusieran en el mercado una vez garantizada la obtención del beneficio.

Marx argumentaría que la citada restricción, lejos de ser motivada por causas naturales, como en el caso de la renta diferencial, lo era por causas artificiales, de carácter social. La tierra, así, no crearía la renta, pero daría la capacidad al propietario de retirarla del circuito productivo a fin de extraer una ganancia excedente.

La segunda aportación de Marx giró en torno a la formación de precios y obtención de rentas en el otro lado del espectro económico. En las tierras más productivas, Marx consideró que en determinados casos (y en ellos incluiría la generalidad de los usos urbanos), la formación de precios no vendría determinada por

¹⁶ Vid. Karl Marx. "El Capital". 1867.

el coste de la producción marginal, sino por las condiciones específicas de la relación oferta/demanda. De la misma manera que el precio del oro o de otros minerales preciosos no tiene nada que ver con su coste de producción (como de hecho supondría la teoría del valor-trabajo), sino de la ansiedad, de la apetencia de aquéllos por el sector de la demanda, igual sucedería en determinados casos excepcionales en cuanto a la tierra.

En estos casos (y en concreto en el de los solares urbanos) los propietarios, explotando las apetencias o necesidades de compra de los usuarios o consumidores, impondrían un precio de monopolio, independientes del todo del coste de producción. A diferencia del caso de las tierras peores, en el que una renta de monopolio (impuesta por los propietarios) se transformaba en precio de monopolio (es decir, en un precio superior al coste de producción), en el caso de las más privilegiadas serían un precio de monopolio (susceptible de ser extraído por las viviendas bien situadas, locales, oficinas, etc.,) lo que se transformaría en renta de monopolio.

La teoría de Marx permitirá, por lo tanto, interpretar la formación de valores o precios urbanos con independencia de su coste de ejecución material, en función de la pura y simple relación oferta/demanda abriendo así la vía a la denominada metodología de comparación por el mercado.

2.2.4 Valores y Rentas en la Teoría Neoclásica.

En el último tercio del siglo XIX desarrollaría la denominada escuela neoclásica (Jevons y otros economistas) la teoría del **valor utilidad**. Según esta teoría los bienes valdrían no tanto en función de las condiciones de la oferta (el coste de producción en la teoría del valor-trabajo), sino en la utilidad que tendría en la demanda, siendo ésta

utilidad medida en condiciones normales de mercado por el precio de equilibrio entre la oferta y la demanda.

Según esta teoría, denominada también **marginalista** el valor de los productos es igual a su coste marginal, es decir, a su coste de producción en las condiciones peores del mercado. Se entiende así (la diferencia de Ricardo y de la teoría clásica) el concepto de valor marginal no sólo a los productos originados en la tierra, sino también a los resultantes de la globalidad de ramas productivas, los cuales no se diferenciarían sustancialmente de aquellos.

Desde esta óptica, donde se produzca una situación de escasez de un determinado producto, se generarán valores de rareza, es decir, rentas en relación al valor marginal. El concepto de renta deja de ser una anomalía económica (como en la economía clásica), divorciada del valor, para ser una consecuencia normal de la Ley económica del valor.

Finalmente, Alfred Marshall¹⁷, aún siguiendo la idea marginalista reconciliaría esta teoría con los principales supuestos de la teoría clásica. Primero al demostrar que en el margen (es decir, en la áreas menos productivas de cada rama económica) el valor es igual al coste de producción de los bienes; y además, al diferenciar los mecanismos de formación de los valores a corto y a largo plazo.

Así, a corto plazo la práctica totalidad de sectores producirán rentas que se denominarán económicas, al depender la formación de valores de la demanda de productos, es decir, exclusivamente de su utilidad. A corto plazo la oferta vendrá fijada, siendo los cambios en la demanda los que generarán las modificaciones en los

¹⁷ Vid. ALFRED MARSHALL. "Principios de Economía". 1890.

precios. Por el contrario, si determinadas unidades económicas consiguen mejoras tecnológicas que representen incrementos en la productividad, obtendrán rentas diferenciales en relación al resto de unidades productivas en su sector económico, por lo menos hasta que estas últimas no las hayan podido incorporar a su proceso de producción. En este sentido, el progreso tecnológico y científico general continuamente rentas o mejor cuasi-rentas, las cuales son de duración igual al tiempo que pasa entre una innovación en alguna empresa concreta y su generalización en el conjunto del sector.

A largo plazo, en cambio, es decir, una vez absorbidas las progresivas innovaciones técnicas, la oferta y la demanda tenderán a estar en equilibrio, dependiendo el valor de los productos de las condiciones de la oferta: de su coste de producción. Las rentas, por lo tanto, tenderán, a desaparecer como fenómeno normal de la esfera económica, excepto en aquellas ramas, como la producción agrícola o la construcción urbana, susceptibles de ser monopolizadas.

2.3 CONCLUSIONES.

El seguimiento de la evolución de las teorías del valor y de la renta nos ha demostrado cómo, a pesar de las diferencias de enfoque en la interpretación de los problemas, han servido para la construcción de herramientas operativas de valoración aplicables al caso que aquí nos interesa: la evaluación inmobiliaria.

A pesar de que hoy la teoría de Ricardo¹⁸ sobre el valor-trabajo, y la renta de la tierra como residuo, sea poco aceptable para la mayoría de economistas (los cuales

¹⁸ Vid. DAVID RICARDO. "Principios de Economía Política e Imposición". 1817.

tienden a integrar el suelo como un agente productivo más, junto al trabajo y al capital), es evidente que ha servido de base para la elaboración de dos métodos de especial significación en el proceso evaluador: el del coste y el residual.

De igual manera la concepción de precio de monopolio, así la neoclásica de valor-utilidad, aunque muy alejadas desde el punto de vista teórico, han situado en el análisis de mercado el único criterio "objetivo" de determinación del valor de los productos urbanos sea suelo yacente o edificado, abriendo camino a la metodología de evaluación según comparación del mercado.

La técnica de obtención del precio de la tierra a partir de la capitalización de sus rendimientos ha sido consecuencia, igualmente, de la concepción clásica de renta.

Así pues, las aportaciones teóricas a la teoría del valor y de la renta han tenido, a pesar de las disensiones, una significación trascendental, permitiendo la construcción de elementos útiles de evaluación.

Al resumir alguna de las ideas expuestas que hoy son puntos comunes en la reflexión teórica y sirven de guía en la experiencia práctica:

- a) La metodología del coste de construcción no es aplicable a la obtención íntegra del valor de los productos urbanos si no en combinación con el método residual de evaluación del suelo. Los inmuebles (solares edificados o no) no tienen un valor "intrínseco", cuantificable objetivamente en función de la cantidad de trabajo que incorporan. Mucho menos todavía el suelo, en el que su coste de urbanización no tiene nada o muy poco que ver con su precio real. En cambio el concepto de coste de ejecución material sí que es plenamente aplicable a la

determinación del valor de los edificios, en cuanto producto de una rama industrial normal: la construcción.

- b) El valor de los inmuebles no viene determinado por el coste marginal (en las peores condiciones de producción), sino por la concreta relación oferta/demanda en cada lugar de la estructura urbana. Es, pues, el valor de mercado, es decir, el precio normal que se obtiene en condiciones normales de equilibrio oferta/demanda, el único realmente existente. Y es este el valor de mercado, por lo tanto, el auténtico objeto de la evaluación urbana, siendo el método más útil y eficaz para determinar ésta el de comparación según el mercado.
- c) Finalmente, no se puede hablar propiamente de que el precio de los productos urbanos responda a la utilidad efectiva que ellos generan. El valor de los inmuebles no está en función exclusiva de su utilidad, sino más precisamente, de su grado de escasez (o abundancia) en relación a su demanda. En la medida en que el suelo es único e irreproducible, y en consecuencia escaso por naturaleza, es el monopolio sobre él lo que genera (con independencia de la existencia o no de voluntad especuladora) valores diferenciables, de escasez, a lo largo de la estructura urbana. Es la naturaleza monopolista y no la utilidad intrínseca del suelo, de la localización, la que explica la formación de las rentas urbanas y, por lo tanto, de los valores inmobiliarios.

Una vez expuestos los principales planteamientos teóricos sobre la naturaleza y significación de los conceptos de valor y renta, es necesario plantearse cuales son los factores que determinan la diferente distribución espacial de los valores a lo largo de la estructura urbana. Es decir, partiendo del principio de que los precios de los

inmuebles no varían de una manera arbitraria, subjetiva, dependiendo tan sólo de los intereses concretos de cada comprador y vendedor, sino que responden a un funcionamiento normal, típico, del mercado; se trata de discernir los determinantes de la diferenciación de valores.

Evidentemente, debe distinguirse, de entrada, entre valor del suelo y de la edificación. El valor de las estructuras edificadas dependerá de su coste de ejecución material. Así, una edificación de calidad será más cara, valdrá más, que una normal o sencilla. En cambio, el suelo, como ya se ha dicho no vale en base a su coste de urbanización, sino en función de otros factores: a su situación concreta en la estructura urbana. Así pues, interrogarse sobre la distribución espacial de los valores urbanos significa referirse, básicamente, a los determinantes que explican la diferenciación en los valores del suelo.

3. FORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

3.1 PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN¹⁹

No puede hablarse de un procedimiento de valoración que pueda aplicarse con toda generalidad a cualquier clase de propiedades, ya que la valoración depende en gran parte de la finalidad a la que va dirigida.

El procedimiento de valoración y por consiguiente su técnica es muy diferente, si la finalidad es conocimiento del precio que en un determinado mercado y en un instante concreto puede alcanzar un bien inmueble con vistas a su adquisición o a su enajenación o por el contrario si la finalidad es la de obtener unos rendimientos, una rentabilidad de dicho bien, en las condiciones en que el mercado de rentas o alquiler se pronuncia en dicho instante y en las expectativas que a medio plazo cabe esperar del propio mercado.

De idéntica manera la valoración es diferente cuando se pretende que el bien quede como garantía de una deuda e incluso de que la amortización de dicha deuda pueda producirse a corto plazo o a largo plazo.

Por último cabría considerar las llamadas valoraciones administrativas, ya sea a efectos de expropiación forzosa o a efectos impositivos, en que la valoración del bien está más próxima a un valor de garantía que a un precio o situación instantánea en el cambiante mercado, ya que ha de caracterizarse por la circunstancia de que en

¹⁹ Vid. FERNÁNDEZ PIRLA, Santiago. Tomado de "Seminario de Valoraciones Administrativas de Bienes Urbanos y Comprobación de Valores". Pag. 39 y ss. Edit. Escuela de Hacienda Pública. Madrid. 1989.

cualquier caso por ese valor podría transmitirse la propiedad, es decir, podría encontrarse comprador.

Todos los tipos de valoración tienen una dependencia de los restantes. Rara vez se podrá considerar una posición de perspectivas únicas, existe una inevitable correlación. Por lo tanto todos estos caminos valorativos están interrelacionados, ya que en definitiva el mercado y su tendencia es quien va determinando de alguna forma, el valor de los bienes y por ello cuando unos y otros procedimientos se comparan con el mercado, no se habla de precios de mercado, que se entiende en un determinado instante de tiempo, si no de valores de mercado, considerando como tales precios medios, en situaciones medias y supuesto un mercado transparente y real, es decir, con suficientes transacciones y con demanda y oferta existente, cuyo equilibrio, configure ese mercado. Estos precios, al llegar a esta situación han alcanzado carta de naturaleza, consolidándose o adquiriendo fijeza en el permanente tráfico inmobiliario.

Resumiendo:

La valoración de los inmuebles puede hacerse por dos procedimientos:

- a) Valoración sintética o estimación del valor, y
- b) Valoración analítica.

Al primero de ellos se le denomina sintético al basarse en la comparación con datos de mercado conocidos de antemano, a diferencia del segundo, que se le llama método analítico al obtenerse los valores como resultado final a través de determinados procedimientos.

3.1.1 Valoración Sintética.

La valoración sintética da resultados suficientemente aproximados y su empleo puede ser útil cuando el tasador cuenta con una gran experiencia en esta clase de trabajos, y es conocedor de las transacciones comerciales de inmuebles y construcciones que se realizan en la localidad.

Se basa, como veremos, en el procedimiento del valor de venta del metro cúbico de edificación, del metro cuadrado o de un espacio o volumen con una determinada posibilidad de utilización o aprovechamiento.

La valoración sintética de un inmueble urbano puede hacerse en función de uno de los tres siguientes elementos, a los que se aplican los respectivos precios o valores unitarios.

- 1) Por el volumen del edificio. Se cubica el edificio desde el sótano hasta la cubierta, se aplicará al volumen en metro cúbico que se obtenga el precio unitario correspondiente.

Esta valoración es adecuada para locales de espectáculos, naves industriales, etc., en que la altura de la edificación es factor determinante.

- 2) Por superficie de las plantas del edificio. Se mide la superficie construida o útil de cada planta, desde el sótano hasta la última planta. A la superficie total resultante se le aplica el precio unitario por metro cuadrado construido o útil, respectivamente (calculado en función del uso o destino, calidad, estado de conservación, etc.).

El procedimiento más frecuente es el de la superficie construida total, considerando como tal, la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de la medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, o balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida, cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario, se computarán únicamente el 50% de su superficie medida en la misma forma. Se suele excluir de la medición aquellos locales cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros por no computarse como superficie útil²⁰.

- 3) Por valoración de recintos o huecos de uso determinado, se aplica a cada hueco el precio corriente de la localidad, según sea interior o exterior y teniendo en cuenta la situación del edificio. El valor obtenido es de utilidad o servicio, independiente de su propio valor de reposición o reproducción y el sistema requiere siempre un estudio comparativo del inmueble que se trata de valorar con otros análogos existentes en la zona o población. (Ejemplo: valor de apartamentos o viviendas de similar utilidad y con análogas prestaciones).

También se pueden considerar como valoraciones sintéticas:

- El valor en venta deducido de las diferentes ventas hechas en épocas recientes, bien de la propia finca o de otras análogas. (Valor de comparación).

²⁰ REAL DECRETO 3148/1978 de 10 de noviembre. B.O.E. 16/1979, por el que se desarrolla el REAL DECRETO 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Que en el párrafo 1º del artículo 4º establece "Asimismo se incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendedores u otros hasta un máximo del 10 por ciento de la superficie útil cerrada. Del computo de la superficie útil queda excluida la superficie de...., así como la superficie de suelo que la altura libre sea inferior a 1,5 metros cuadrados".

- El valor convencional que muchas veces establece el mercado, sin atender a las rentas ni a los costes de construcción de los edificios, Cuando entre la oferta y la demanda se establece un grado suficiente de fijeza en el precio de un valor convencional, acaba por tomar éste carácter real (valor consolidado).
- El valor en potencia o del porvenir del edificio fundado en hipótesis racionales respecto del aumento o apreciación del valor que puede experimentar un inmueble en época no lejana.

Constituye el método más objetivo y recomendable, pero no siempre es posible aplicarlo, pues hay cierto tipo de fincas para las que no hay mercado, ya que se vende con poca frecuencia. En tal caso la información de mercado es insuficiente para poder determinar su valor, con lo que resultará una tasación excesivamente subjetiva, y por tanto se aconsejarán otros métodos.

3.1.2 Valoración Analítica.

La valoración analítica de un edificio puede hacerse por alguno de los siguientes procedimientos:

Basándose en el valor del terreno o suelo y de los materiales que se obtengan de la demolición, (solamente en el supuesto de que la edificación haya agotado su vida útil y esté en condiciones de proceder a su derribo).

Teniendo en cuenta el valor del solar y el valor actual de la construcción que lo ocupa (valor de reposición).

Considerando la renta que produce el edificio (valor de renta). Capitalizando las rentas al interés que relaciona rentas y patrimonios o al que establecen las disposiciones vigentes en vivienda alquiladas cuyos arrendamientos se encuentren regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos²¹ o por el Reglamento de Vivienda de Protección Oficial²². Determina pues el valor de un inmueble en función de las rentas futuras que produce o es capaz de producir en el período de vida útil remanente.

Este método relaciona el rendimiento futuro de una propiedad con su valor presente. Es de gran utilidad en los inmuebles que se encuentran en régimen de alquiler y en aquellos con escaso o inexistente mercado, por estar sujetos a una explotación económica muy concreta, tales como hoteles, campings, escuelas, hospitales, etc.

El detalle de los procedimientos indicados se analiza a continuación exponiendo las condiciones que en cada caso pueden ser oportunas o pertinentes, es decir:

En el primer supuesto las operaciones necesarias para hacer la valoración por este procedimiento, son las que se expresan mediante la fórmula:

$$V = (S+M) - (D+v+t)$$

²¹ LEY 29/1994 de 24 de noviembre. B.O.E. 25/11/1994 por la que se aprueba la Ley de Arrendamientos Urbanos.

²² REAL DECRETO 3148/1978 de 10 de noviembre. B.O.E. 16/1979, por el que se desarrolla el REAL DECRETO 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

V = Valoración analítica.

S = Valor del terreno o suelo.

M = Valor de los materiales de derribo.

D = Gastos de demolición, incluso proyecto y dirección facultativa, licencia municipal, etc.

v = *Importe de los gastos de venta de los materiales aprovechables.*

t = Gastos originados por el transporte de materiales y escombros al vertedero.

Por su parte el método de coste consiste en la obtención del coste actual de reemplazamiento del edificio, que se deprecia en función de la antigüedad, conservación u obsolescencia, obteniendo el valor de reposición del inmueble.

Se trata de una metodología aditiva, al obtenerse el valor del inmueble como una suma del valor del suelo y de la construcción.

En consecuencia es un método especialmente útil para valorar inmuebles contruidos recientemente, al poderse evaluar fácilmente los costes de construcción, así como utilizarse el suelo en función del mejor y más intensivo uso posible. Por el contrario resulta poco apropiado para la tasación de edificios antiguos ya que debido a la depreciación acusada que experimentan es de difícil aplicación el método aditivo, por ser todo el inmueble el que se ve afectado por esta depreciación sobre todo si acuso una depreciación de tipo económica. Además es de difícil estimación el coste de reemplazamiento para edificios antiguos.

El segundo procedimiento consiste en obtener el valor del suelo en base al mejor y más intensivo uso posible, a partir del valor de mercado de un inmueble, una vez deducidos los costes y beneficios de construcción y promoción.

Este método se basa en los de coste de reposición y de comparación según mercado, ya que partiendo de valores de mercado de inmuebles de reciente construcción utiliza la metodología usada para el cálculo de coste de reposición aunque en sentido inverso.

Se utiliza para determinar el valor del suelo en zonas sin mercado o con escasa oferta de solares no ocupados. Exige las siguientes determinaciones:

- Del costo actual de la construcción, teniendo en cuenta el costo de los materiales empleados y el importe de la mano de obra, todos ellos a los precios actuales de mercado.
- Del grado de deterioro o desgaste de cada una de las partes de la construcción obteniéndose el valor mediante la siguiente formula:

$$V = S + C \cdot d$$

V = Valor que trata de obtener.

S = Valor del terreno o suelo.

C = Costo actual de la construcción en función de su uso, destino o calidad o en función de los materiales y mano de obra empleada.

d = Coeficiente de reducción o depreciación que representa el desgaste o deterioro de la construcción, (depreciación por estado de la vida y de conservación) e incluso la depreciación que pueda estimarse de carácter funcional o económica.

Para la determinación del costo actual de la construcción hay que proceder como si se tratase de una obra nueva, haciendo un presupuesto completo de las obras, como si se tratase de levantar un edificio de nueva planta, o estimándose sistemáticamente por volumen o superficie construida.

Mediante el coeficiente "d" se reduce el valor del edificio, supuesto nuevo, obteniéndose el valor en su estado presente (valor actual de reposición).

El tercer procedimiento consiste en capitalizar la renta líquida que se obtenga de un edificio; para ello son necesarias las siguientes operaciones:

- Calcular la renta integra.
- Determinar los gastos anuales.
- Capitalizar la renta líquida al interés medio normal del mercado inmobiliario (o capitalizar las rentas integras al interés correspondiente).

No obstante suele ser frecuente, para considerar todas las circunstancias más bien, para considerar circunstancias medias y posiblemente de más lógico comportamiento futuro, tomar simultáneamente las varias posibilidades que se presentan.

Esta solución que podríamos pensar fuera arbitraria, con escaso fundamento teórico, consisten en obtener medias aritméticas ponderadas de los resultados anteriormente obtenidos.

El resultado se obtiene como media aritmética de los valores obtenidos por los procedimientos segundo y tercero. Esto es lo que representa el valor medio del edificio considerado al mismo tiempo su costo de construcción y la renta líquida que produce. Si los capitales calculados por estos procedimientos, segundo y tercero discrepan mucho entre sí, sería aconsejable no utilizar este procedimiento, por las distorsiones que podrían darse.

Frecuentemente en lugar de la media aritmética se suele obtener una media ponderada entre el valor de reposición y el valor de capitalización de las rentas haciendo más la influencia de uno o de otro, así, por ejemplo, si llamamos V_r al valor de reposición y V_c al valor de capitalización, un valor medio ponderado V_{mp} en que quiere darse doble peso a los rendimientos sobre el costo sería:

$$V_{mp} = \frac{2V_c + V_r}{3}$$

Por idénticas razones los valores medios suelen considerar los valores de mercado, también denominados valores en venta medios o valor en plaza V_v , en cuyo caso:

$$V_{mp} = \frac{2V_c + V_r + V_v}{3}$$

pudiendo acudir como en el supuesto anterior a ponderar más un valor a otro.

Por último, es muy frecuente acudir a comparar estos resultados aplicando el llamado principio de sustitución ya que la reposición de la propiedad puede, a su vez, en el mismo emplazamiento o lugar o en otro de igual categoría a un costo inferior al

señalado al obtener el valor de reposición al capitalizar las rentas. Si una propiedad de idéntico valor y atracción puede obtenerse en alguna otra ubicación, tal posibilidad ejercerá una influencia nivelatoria sobre cualquier precio anormal que se pretendiera, el principio de sustitución es lógicamente aplicable al mercado del suelo dentro de una misma localidad e incluso al de la construcción entre zonas de territorio o provincias diferentes ante una inversión de tipo comercial.

En cualquier tasación se hace preciso una detallada información, como ya hemos indicado anteriormente, que justifique y motive las decisiones del tasador, en particular si se trata de una valoración sintética deducida comparativamente de otros inmuebles o edificaciones, cuya referencia e identificación se hace aconsejable recoger.

En este análisis, junto a apuntar las consideraciones que es preciso tener en cuenta en la valoración de los inmuebles en función de la finalidad a la que va destinada (no es lo mismo la tasación con la finalidad de obtención de un préstamo hipotecario que para vender o arrendar). Vamos a referirnos seguidamente a los factores que afectan el valor del inmueble, exposición igualmente aplicable, con las lógicas salvedades, al suelo:

- Propiedad en buenas condiciones.
- Buena edificación, depreciación lenta.
- Emplazamiento adecuado.
- Valoración segura.
- Rentas bien garantizadas.
- Propiedad atractiva para varias categorías de compradores.
- Adaptación y utilización en varias formas.

- Conveniencia para satisfacer necesidades.
- Rentabilidad garantizada (ante la Ley de Arrendamientos Urbanos²³, la existencia de cláusulas de actualización de rentas).

Los siguientes elementos llevan a una minusvaloración del bien:

- Propiedades desgastadas.
- Edificación pobre, rápido deterioro.
- Rápida caída en desuso (determinados inmuebles por estar previstos para un uso específico de difícil adaptación o de rápida obsolescencia, tales como hoteles y locales de espectáculos, requieren altas tasas de amortización).
- Porvenir inseguro.
- Atracción limitada a unos pocos compradores, etc.

3.2 VALORACIONES: VALOR CATASTRAL, MERCADO, REAL, NETO, TRANSMISIÓN, ADQUISICIÓN Y COMPROBADO.

La incidencia de que goza el tráfico inmobiliario en las modernas economías de mercado constituye un hecho incontrovertible. Este auge de los mercados inmobiliarios y su creciente imbricación con los sectores más dinámicos de la actividad económica, tan distintos por otra parte como pueden ser los financieros o los industriales, es susceptible de multitud de reflexiones, pero cualquiera de ellas debe de partir de una consideración básica: los inmuebles son importantes fundamentalmente por lo que valen o pueden valer en términos estrictamente monetarios.

²³ LEY 29/1994 de 24 de noviembre. B.O.E. 25/11/1994 por la que se aprueba la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No cabe olvidar, ciertamente, que la riqueza inmobiliaria ha jugado desde siempre un papel fundamental en la configuración de los tejidos socioeconómicos de un país. Pero sólo a partir de épocas relativamente recientes ha adquirido relevancia en sí mismo el valor de los inmuebles, considerados estos como objeto de tráfico mercantil, relegando a segundo término la significación de la propiedad inmobiliaria como fuente de rentas o, simplemente, como símbolo externo de una cierta prevalencia social. Desde esta perspectiva -que no es por supuesto ignorada por los poderes públicos a la hora de diseñar sus políticas sectoriales-, resulta preciso indagar acerca de las diversas variables que pueden incidir en la determinación final del valor de un inmueble e intentar definir igualmente hasta qué punto estas variables coinciden o no con las que intervienen en las valoraciones que del propio bien pueden realizarse a través de distintos procedimientos administrativos, ya sean fiscales o de cualquier otra índole.

Lo cierto es que todo el mundo sabe lo que vale un bien a la hora de comprar o vender, su precio, lo que dan o perciben por él en un momento determinado. De la misma manera que se sabe que ese precio no coincide necesariamente con su valor real ni, mucho menos, con el valor que se fije en orden, por ejemplo, a determinar una cuota tributaria o señalar el límite de un crédito hipotecario sobre el mismo bien. No hay, pues, un solo valor ni un solo sistema de valoración. aunque el bien sea siempre el mismo, su valor será uno u otro según se determine a efectos urbanísticos, fiscales, expropiatorios, crediticios, de aseguramiento,... Diferentes caminos para llegar a otros tantos resultados, dispersión de valoraciones o tasaciones en las que, por añadidura, confluyen entidades y ámbitos competenciales diversos.

La propia terminología utilizada al respecto es ilustrativa: valor real, valor de mercado, precios medios, valor de adquisición, valor catastral, valor comprobado,

valor imputable, de reposición, urbanístico, unitario,... Un galimatías o, si se quiere, un mal trabalenguas que, sin embargo, no es más que el reflejo exacto de una situación. Por suerte, el futuro de esta realidad se vislumbra cambiante, en el sentido de una mayor coordinación en los órganos que a cada organismo competen. El valor catastral, en el cual se apoya buena parte de esta tesis, constituye una plataforma sobre la que puede construirse un sistema de valoraciones consistente, respaldado en su reconocido esfuerzo de homogeneización de valores, concurrencia de valores, concurrencia de criterios y unificación de procesos.

Existe, por otra parte, una amalgama compleja de sistemas de valoración y tasación que se concretan en multitud de valores. Existen de entre ellas, formas de valoración para los bienes inmuebles de excepcional importancia que de forma particularizada pasamos a estudiar y que más adelante veremos la influencia que sobre dichos bienes tiene según el impuesto al que afecte directamente. Citaremos como fundamentales por su trascendencia los siguientes tipos de valoración:

- 1) Valor Catastral y Valor de Mercado.
- 2) Valor de Adquisición, Valor Real y Valor Neto.
- 3) Valor de Transmisión.
- 4) Valor del Bien sujeto a Limitaciones Legales.
- 5) Valor de Expropiación y Justiprecio.
- 6) Valor de Bienes afectos a Actividades Empresariales y Profesionales.
- 7) Valor del Bien Inmueble en Construcción.
- 8) Valor del Bien en Multipropiedad.
- 9) Valor Comprobado.

Valor Catastral.

Al tratar el Valor Catastral, hemos de tener muy en cuenta que tiene un límite legal máximo constituido por el valor de mercado de los bienes inmuebles. Así se desprende expresamente de la Ley de Haciendas Locales²⁴, de conformidad con el cual:

"... se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor del mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste".

El valor de mercado de los bienes inmuebles tiene, pues, un doble función, a saber:

- a) En primer lugar, cumple una función puramente referencial, en la medida en que ha de tomarse como valor "orientativo" a la hora de fijar el valor catastral. Ello no significa, sin embargo, que el valor catastral de un bien, y el correspondiente valor de mercado del mismo, deban coincidir, necesariamente.
- b) En segundo lugar, tiene una misión limitativa, en la medida en que el valor catastral de un bien no puede exceder del correspondiente valor de mercado. Ello significa, en definitiva, que si el valor catastral asignado a un bien inmueble determinado, es superior al valor de mercado de ese bien, habrá de prevalecer éste sobre aquél.

²⁴ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12 en su artículo 66.2. Desarrollado por la Orden 15/1/1993.

A la hora de regular los criterios que han de seguirse para calcular el valor catastral, la Ley distingue, como ya decíamos anteriormente, entre bienes de naturaleza urbana, por un lado, o de bienes de naturaleza rústica, por otro.

Cálculo del Valor Catastral de los Bienes de Naturaleza Urbana²⁵.

En realidad, el legislador en la Ley de Haciendas Locales²⁶ y, en este punto, se ha limitado a establecer una "pauta genérica" de comportamiento valorativo, que posteriormente fue concretada²⁷.

Antes de referirnos al Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio para calcular el valor catastral, es importante definir una serie de conceptos que vamos a utilizar habitualmente en este apartado:

²⁵ Vid. CENTRO DE ESTUDIOS FINANCIEROS. "Revista de Contabilidad y Tributación". nº 125 y 126. Pag. 18 y ss. 1993.

²⁶ LEY 39/1988 de 28 de Diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12. REAL DECRETO 1020/1993 de 25 de junio. B.O.E. del 22/09/93 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para calcular el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

²⁷ Concretada por la ORDEN de 28 de diciembre de 1989 que aprobó en primera instancia las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar su valor catastral. En su preámbulo se recoge la necesidad de modificar la normativa vigente hasta el momento de su publicación (ORDENES de 22 de septiembre de 1982 y 3 de julio de 1986 y en las ORDENES de 13 de junio de 1983 y 6 de abril de 1988) para adecuarla a la nueva regulación de la Ley de Haciendas Locales. ORDEN que "a tenor de la experiencia adquirida en los trabajos de revisión catastral realizados durante el año 1990, así como la entrada en vigor del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, aconsejan su modificación en algunos puntos que pueden tener transcendencia en orden a la homogeneidad en la interpretación de la mencionada Orden y a la necesaria correlación con la normativa urbanística.", hecho que se concretó con la promulgación de el REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio. Desarrollado a su vez por la ORDEN 326 de 24/1/1995 por la que se aprueba el módulo de valor (M) para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

- a) Se denominan normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, al conjunto de conceptos, reglas y directrices que han de regir para la valoración de dichos bienes.
- b) Se denomina Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones al conjunto de reglas, criterios y valores básicos que permiten calcular los valores del suelo y de las construcciones en actuaciones valorativas masivas, garantizan una adecuada coordinación de los mismos y hacen fácil su obtención por medios informáticos.
- c) A los efectos de bienes inmuebles de naturaleza urbana el valor catastral es el incluido en el Catastro Inmobiliario Urbano.
- d) Las Ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

Dichas Ponencias son realizadas por las Gerencias Territoriales de la Dirección del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Las Ponencias se acompañaran, en documento separado, de un estudio de los resultados obtenidos por la aplicación de las mismas a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la aproximación de los valores catastrales a los valores de mercado.

Previamente a su aprobación, las Ponencias deberán ser coordinadas por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

- e) La Dirección del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria tendrá a su cargo las siguientes funciones²⁸:
- 1) La realización o, en su caso, la dirección, control y coordinación de su ejecución, de los trabajos técnicos de formación, conservación y revisión de los Catastros Inmobiliarios.
 - 2) El estudio y coordinación de los sistemas de valoración de los bienes inmuebles, la coordinación de los valores catastrales resultantes y la aprobación de las ponencias de valores.
 - 3) La elaboración de estudios y propuestas de normas y sistemas relativos a los trabajos de formación, conservación y revisión de los Catastros Inmobiliarios.
 - 4) La inspección catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en los términos establecidos en la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales y la emisión de los informes técnicos previos relativos a exenciones y bonificaciones de dicho impuesto.
 - 5) La gestión y disponibilidad de las bases de datos catastrales como servicio público externo.
 - 6) La realización de estudios inmobiliarios y elaboración y análisis de la información estadística contenida en los Catastros Inmobiliarios y la relativa a la tributación de los bienes inmuebles.

²⁸ El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria está regulado por el REAL DECRETO 1477/1989, en el que se refunden las disposiciones por las que se venía regulando dicho Organismo y se adapta a las modificaciones resultantes de las nuevas competencias derivadas de la creación del impuesto de Bienes Inmuebles. Posteriormente en el REAL DECRETO 1725/1993 de 1 de octubre se modifica parcialmente la estructura del Ministerio de Economía y Hacienda, que según su artículo 3º.1 "La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria asumirá las funciones que venía desarrollando el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria." Incorporando al REAL DECRETO 222/1987 de 20 de febrero en su artículo 9º las funciones a realizar por este Organismo.

- 7) La coordinación de los procedimientos de colaboración, cooperación e intercambio de información que se establezca con otras Administraciones e Instituciones Públicas en materia de gestión e inspección catastral.
- 8) El impulso y coordinación funcional de las actuaciones a desarrollar por el Centro en el ámbito territorial.
- 9) La gestión de los servicios generales, de régimen interior y de los recursos y medios del Centro.
- 10) El diseño, explotación y mantenimiento de los sistemas y medios informáticos precisos para el desarrollo de las funciones del Centro.

Las funciones inherentes al Catastro son de competencia exclusiva del Estado y se ejercen por el citado Centro, directamente o a través de convenios de colaboración con Ayuntamientos o, en su caso, Diputaciones Provinciales, Cabildos o Consejos Insulares. Todo ello sin perjuicio de la configuración de dichos Catastros Inmobiliarios como base de datos utilizable tanto para la Administración del Estado como por la autonómica o local; según lo establecido en la Ley de Haciendas Locales²⁹, en la que aparece una dimensión más amplia que estrictamente tributaria para los Catastros, como bases de datos utilizables por todas las Administraciones y a múltiples efectos.

Con carácter general, el ámbito territorial de estos estudios será el término municipal. No obstante los estudios podrán abarcar un ámbito supramunicipal, cuando las circunstancias así lo aconsejen.

²⁹ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12, disposición Adicional 4ª.

Estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo previsto en la Ley 39/1988 reguladora de las Haciendas Locales³⁰.

Por su parte la Dirección General de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, está integrada³¹ por las siguientes unidades con nivel orgánico de Subdirección General:

- Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Rústicos.
- Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Urbanos.
- Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información.
- Secretaría General.

f) De igual manera en la Orden de 21 de febrero de 1990 se regulan las Gerencias Regionales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria³².

³⁰ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12, en su artículo 66.

³¹ El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria está regulado por el REAL DECRETO 1477/1989, en el que se refunden las disposiciones por las que se venía regulando dicho Organismo y se adapta a las modificaciones resultantes de las nuevas competencias derivadas de la creación del impuesto de Bienes Inmuebles. Posteriormente en el REAL DECRETO 1725/1993 de 1 de octubre se modifica parcialmente la estructura del Ministerio de Economía y Hacienda, que según su artículo 3º.1 "La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria asumirá las funciones que venía desarrollando el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria." Incorporando al REAL DECRETO 222/1987 de 20 de febrero en su artículo 9º sobre las funciones a realizar por este Organismo.

³² ORDEN de 21 de febrero de 1990. B.O.E. 28/2/90 por la que se regulan las Gerencias Regionales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

- g) La Comisión Superior de Coordinación Informática fue creada en base a la Orden de 30 de noviembre de 1989³³, y aparece por la importancia del tratamiento informatizado del Catastro, el desarrollo de sistemas gráficos y demás aspectos de aplicación de nuevas tecnologías en el tratamiento de la gestión catastral, unida a la necesaria colaboración con centros informáticos de otras administraciones.
- h) El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, fue creado por la Orden de 30 de noviembre de 1989³⁴, como base de apoyo y asesoramiento del Centro de Gestión Catastral y Coordinación Tributaria.
- i) En la ya citada Orden de 28/12 de 1989 se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para calcular el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, Orden que fue completada y modificada por el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio³⁵.

³³ ORDEN de 30 de noviembre de 1989. B.O.E. 7/12/1989 por la que se crea la Comisión Superior de Coordinación Informática.

³⁴ ORDEN de 30 de noviembre de 1989. Por la que se crea el Consejo Superior de Propiedad Inmobiliaria.

³⁵ Concretada por la ORDEN de 28 de diciembre de 1989 que aprobó en primera instancia las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar su valor catastral. En su preámbulo se recoge la necesidad de modificar la normativa vigente hasta el momento de su publicación (ORDENES de 22 de septiembre de 1982 y 3 de julio de 1986 y en las ORDENES de 13 de junio de 1983 y 6 de abril de 1988) para adecuarla a la nueva regulación de la Ley de Haciendas Locales. ORDEN que "a tenor de la experiencia adquirida en los trabajos de revisión catastral realizados durante el año 1990, así como la entrada en vigor del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, aconsejan su modificación en algunos puntos que pueden tener transcendencia en orden a la homogeneidad en la interpretación de la mencionada Orden y a la necesaria correlación con la normativa urbanística.", hecho que se concretó con la promulgación de el REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio. Desarrollado a su vez por la ORDEN 326 de 24/1/1995 por la que se aprueba el módulo de valor (M) para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

Aunque el fin de esta tesis no es demostrar la forma de cálculo del Valor Catastral sino investigar alrededor de su comportamiento y utilización, haremos un somero resumen de dicho cálculo. Para calcular el valor catastral se parte de dos módulos básicos, uno para el suelo y otro para las construcciones, ya que el valor catastral es el resultado de sumar el valor de un suelo y el de la construcción asentada en el mismo, en caso de que exista.

Los valores catastrales se calculan con arreglo a unos criterios que garantizan la debida coordinación y homogeneidad en todo el territorio. Vamos ahora a ver detenidamente cada uno de los factores y elementos que se tienen en cuenta para la determinación de ese valor.

Cálculo del valor del suelo.

Para determinar el valor del suelo de una parcela o finca determinados se pasa por las siguientes fases³⁶:

- 1^a) Las Juntas Técnicas Territoriales señalan los módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) aplicables a cada área económica homogénea. Estas indican igualmente el cuadro de coeficientes que habrán de utilizarse en cada una de las áreas.
- 2^a) Cada término municipal se divide en polígonos de características similares, con arreglo a los siguientes criterios: coherencia urbanística, circunstancias o

³⁶ Hay que advertir que el procedimiento de valoración del suelo descrito se encamina a calcular un valor de repercusión o residual. Este es el procedimiento que se utiliza generalmente. No obstante, existe otro tipo de procedimiento que se aplica excepcionalmente, conforme al cual se calcula un valor unitario por metro cuadrado de suelo, valor que se multiplica por la superficie total.

peculiaridades del mercado, circunstancias de carácter económico-social, etc. Esta división en polígonos hará posible una valoración homogénea de carácter masivo.

- 3ª) En cada polígono se determina el valor básico del suelo por metro cuadrado, que no es más que el resultado de multiplicar el módulo básico (MBR), señalado por la Junta Técnica Territorial, por un coeficiente distinto según sea el uso a que se destine. En este sentido se distinguen los siguientes usos:
- Residencial.
 - De oficinas.
 - Comercial.
 - Turístico.
 - Industrial.
- 4ª) El valor básico del suelo por metro cuadrado así calculado se diversifica o pormenoriza para cada calle, tramo de calle, zona o paraje, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:
- Distancia al centro económico-social del polígono.
 - Medios de comunicación y transporte.
 - Calidad del planeamiento y de los servicios urbanos.
 - Expectativas derivadas del planeamiento urbanístico.
- 5ª) Finalmente, se determina el valor concreto del suelo de cada finca o parcela. Para ello, a los valores básicos resultantes de lo expuesto en los párrafos anteriores se les aplican diversos coeficientes correctores, que reflejan circunstancias tales como la longitud de fachada de la parcela, su forma regular

o irregular, el fondo de la misma y las posibles circunstancias que determinen su inedificabilidad temporal.

- 6ª) Se llega así al valor catastral del suelo por metro cuadrado. Para hallar el valor catastral del suelo de la parcela o finca de que se trate, sólo habrá que multiplicar dicho valor catastral por el número de metros cuadrados de construcción real o potencial que admita dicha parcela. Si se trata de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el valor del suelo se repartirá entre las distintas unidades urbanas que lo integran, de acuerdo con los coeficientes de participación de cada una de ellas.

Cálculo del valor de las construcciones.

En este caso las fases a considerar son las siguientes:

- 1ª) Como en el supuesto del suelo, las Juntas Técnicas Territoriales asignan a cada área geográfica homogénea un modelo básico de construcción (MBC) dentro de los que figuran en el Cuadro Marco de Valores.
- 2ª) Las construcciones se clasifican teniendo en cuenta el uso a que se destinen (residencial, industrial, oficinas, comercial, deportes o espectáculos, culturales, religiosas, etc.); su clase (por ejemplo, viviendas colectivas o viviendas unifamiliares, dentro del uso residencial); su modalidad (por ejemplo, edificación abierta o manzana cerrada); y su categoría.

- 3ª) A cada construcción así clasificada se le aplica un determinado coeficiente, que multiplicado por el módulo básico de construcción (MBC), dará como resultado el valor básico de cada construcción por metro cuadrado.
- 4ª) Este valor básico no es sin embargo todavía el valor catastral del metro cuadrado de la construcción, ya que debe ser corregido o ponderado teniendo en cuenta las circunstancias de antigüedad de la construcción y su estado de conservación. A estos efectos, se aplican igualmente los correspondientes coeficientes correctores.
- 5ª) Multiplicando el valor básico por metro cuadrado, corregido conforme se ha indicado, por los metros cuadrados de superficie construida, tendremos el valor catastral de la construcción.

Cálculo del valor de inmueble.

En principio, el valor catastral del inmueble sería simplemente el resultado de sumar el valor del suelo y el de la construcción, calculando cada uno de ellos según se ha indicado. Sin embargo, generalmente, no es así, puesto que a este resultado se le aplican unos coeficientes correctores que afectan a la totalidad del inmueble, y que por lo tanto deben incidir en los valores del suelo y en los valores de las construcciones. Estos coeficientes correctores tienen en cuenta las siguientes circunstancias, que casi siempre tienden a reducir el valor catastral:

- Construcciones, diseños, usos o instalaciones inadecuadas.

- Fincas afectadas por cargas singulares, como por ejemplo las incluidas en conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos.
- Fincas afectadas por la construcción de futuros viales, futuras expropiaciones, reparcelaciones, etc., fincas arrendadas y sometidas a régimen de prórroga forzosa, o bien gravadas con usufructos, concesiones administrativas o afectadas por circunstancias similares.
- Apreciación o depreciación económica según la demanda del mercado.
- Finalmente, se tendrá en cuenta, si el inmueble bien fijado administrativamente un precio máximo de venta, en cuyo caso se le aplicará también un coeficiente corrector.

La aplicación de estos coeficientes a la cuantía resultante de la suma del valor del suelo y de las construcciones determina el valor catastral individualizado de cada inmueble.

Valor de Adquisición.

Dispone³⁷, que el valor de adquisición estará formado por la suma de los siguientes conceptos (teniendo en cuenta siempre el hecho de que esta valoración será diferente si nos referimos transmisiones inter-vivos o mortis-causa):

³⁷ LEY 18/1991, de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Artículo 46.1.

- 1) Con signo más: el importe real por el que dicha adquisición se hubiese efectuado, o en su caso, el valor determinado por transmisiones lucrativas en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

El primer sumando de los que integran el valor de adquisición está constituido por "el importe real por el que dicha adquisición se hubiese efectuado". Pero puede ocurrir que el bien inmueble al que ahora nos referimos, se hubiese adquirido a título lucrativo, esto es, sin precio ni contraprestación. En este caso no existe precio real de adquisición; y para ello la Ley prevé que se tomará el valor que correspondería por la aplicación del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones³⁸, y que será el valor neto de la participación individual de cada causahabiente en el caudal hereditario, entendiéndose como tal valor real de los bienes y derechos adquiridos minorado por las cargas y gravámenes, deudas y gastos que fueran deducibles. A los efectos de fijar el valor neto de la participación individual de cada causahabiente se deducirá del valor de los bienes o derechos:

- El de las cargas o gravámenes que pesaren sobre los mismos y que sean deducibles según lo establecido en el Reglamento.
- El de las deudas que reúnan las condiciones exigidas para su deducción.
- El de aquellos que disfruten de algún beneficio fiscal en su adquisición, en la proporción que para el beneficio se establezca.
- El importe de los gastos deducibles, según el Reglamento.

- 2) Con signo más: el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos. Otro de los elementos integrantes del valor de adquisición es el

³⁸ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Artículo 23 y 24.1.

constituido por el coste de las inversiones y mejoras que se hayan hecho en el bien inmueble que se transmite. Será necesario distinguir claramente entre inversión y mejora por un lado, y gastos de conservación y mantenimiento por otro. Los costes de las inversiones y mejoras son computables para determinar el valor de adquisición, pero no lo son los gastos de mantenimiento y conservación.

- 3) Con signo más: los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubiesen sido satisfechos por el adquirente. Así, para calcular cuanto costó adquirir lo que ahora se transmite, habrá que sumar a lo que costó adquirirlo, los siguientes gastos:
- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, o IVA en su caso.
 - El Impuesto Municipal de Plusvalía, si según contrato fue asumido por el adquirente.
 - Los gastos de fedatario público.
 - Cualquier otro gasto inherente a la adquisición.

La Ley³⁹ añade que en cualquier caso se excluyen los intereses, los cuales nunca serán considerados como mayor valor de la adquisición. En la mayoría de los casos los intereses de financiación, en todo o en parte, no gozan de utilidad fiscal, bien por que no se pudieron tener en cuenta como gasto para determinar el rendimiento neto, bien porque en ningún caso se puede tomar como mayor coste de adquisición para determinar el incremento patrimonial.

³⁹ LEY 18/1991, de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Artículo 46.1.

- 4) Con signo menos: cuando proceda, el importe de las amortizaciones reglamentariamente practicadas, computándose en todo caso la amortización mínima. Los bienes inmuebles tendrán un coeficiente del 1,5% (salvo los terrenos que no son amortizables).

Valor de Transmisión.

El valor de transmisión será⁴⁰ el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado o en caso de transmisión lucrativa el que corresponda por aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones⁴¹.

Por lo tanto, se eleva al rango de Ley la cautela que ya se establecía en el Reglamento de Renta de 1981⁴², en el sentido de que "por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no difiera del normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste".

Valor Comprobado.

La comprobación de valores consiste en la determinación por la Administración de la base imponible, para contrastar con los valores declarados por los interesados, utilizando al efecto determinados medios valorativos de los que resultan los valores comprobados.

⁴⁰ LEY 18/1991 de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en su artículo 46.2.

⁴¹ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Artículo 23 y 24.1.

⁴² REAL DECRETO 2384/1981, de 3 de agosto. Por el que se aprueba el Reglamento del IRPF. Derogado por el REAL DECRETO 1841/1991 de 30/12/1991. B.O.E. 31/12/1991.

Este concepto puede afectar decisivamente a bienes transmitidos tanto inter vivos como mortis-causa^{43 44}.

En las adquisiciones gravadas por el impuesto donativo y sucesorio (en este caso el verdadero valor real de lo percibido por cada causahabiente) y el de transmisiones onerosas recaen sobre el verdadero valor de los bienes y derechos, principio que supone lo siguiente:

- Se acude siempre a la comprobación administrativa para determinar el valor comprobado con respecto al declarado.
- Determinados el valor comprobado y declarado, se entiende, a efectos fiscales, que el verdadero valor es el superior de entre ellos dos, por lo que dicho valor superior será el que se tenga en cuenta para practicar la liquidación tributaria.
- Al respecto cabe hacer las siguientes matizaciones:
 - a) A efectos fiscales, se ha distinguido a veces entre valor y precio, de manera que se entiende que el impuesto recaerá sobre el valor, aunque sea distinto del precio efectivamente satisfecho en la transmisión.
 - b) El valor se refiere al día en que se causó el acto o se celebró el contrato, es decir, al día del devengo del impuesto.

⁴³ Según REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre. B.O.E. 20/10 por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su artículo 46 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo. B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su artículo 91.

⁴⁴ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en su artículo 40.

- c) Una excepción a la regla anterior es según el Reglamento⁴⁵ "las adquisiciones suspendidas de derecho, en las que el valor se determina respecto a la fecha en que efectivamente se adquiere".
- d) Para valorar los bienes en el impuesto sucesorio se deducen las cargas y gravámenes que disminuye realmente su valor, pero no las deudas personales del adquirente. Es decir, se deduce lo que minusvalora el bien. Esto, naturalmente, se refiere a las reglas para valorar el activo hereditario, pues como aquí se habla de deudas se plantea la palabra en otro sentido de como lo hace el Reglamento⁴⁶, que señala las deudas que sí son deducibles como pasivo hereditario. Las deudas del Reglamento* no tienen relación con la valoración de lo transmitido, sino que son cantidades que se deducen del haber hereditario para determinar el haber líquido repartible.
- e) Si el valor de los bienes y derechos se ha fijado en moneda extranjera, se convertirá a valor en pesetas a los tipos de cambio oficialmente señalados para la moneda de que se trate y si fueran varios se tomará el más alto.
- f) Los interesados en la herencia tienen que hacer constar el valor declarado⁴⁷, sin perjuicio de lo que se ha dicho sobre la determinación del valor comprobado para encontrar el llamado verdadero valor. Y no se aplicará sanción sobre la parte de cuota que corresponda al mayor valor obtenido de la comprobación sobre el declarado cuando el sujeto

⁴⁵ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en su artículo 47.3.

⁴⁶ * REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Artículo 23 y 24.1.

⁴⁷ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en su artículo 40.

pasivo se hubiese ajustado en su declaración a las reglas de valoración establecida en el Impuesto sobre el Patrimonio Neto⁴⁸.

- g) El nuevo valor obtenido de la comprobación será aplicable a los bienes y derechos transmitidos a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio Neto de los adquirentes. En la actualidad se requiere, para lo anterior, que el nuevo valor sea superior al del Impuesto sobre el Patrimonio (antes no)⁴⁹.

- Medios de comprobación.

Por lo que se refiere a los medios para la comprobación del valor de los bienes transmitidos, la Ley realiza una remisión a los medios de comprobación previstos en la Ley General Tributaria⁵⁰ y en los Reglamentos afectados^{51 52}.

⁴⁸ LEY 19/1991, de 6 de junio del Impuesto sobre el Patrimonio. B.O.E. de 7/6/1991.

⁴⁹ En la LEY 29/1987 de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones B.O.E. de 19/12/1987 en su artículo 18.3 y en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 3050/1980 de 30/12/1980 B.O.E. 3/2/1981 en su artículo 49.4 determinaban "... que el valor así obtenido surtirá efecto en el Impuesto sobre el Patrimonio Neto de los adquirentes". Sin embargo pasa a ser necesario para lo anterior que el valor sea mayor al del Impuesto sobre el Patrimonio, concretamente en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprobó el TEXTO REFUNDIDO de la LEY del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su artículo 46.4 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, artículo 91.4.

⁵⁰ LEY 230/1963 de 24 de diciembre. B.O.E. 31/12/1963. Por la que se aprueba la Ley General Tributaria, en su artículo 52.

⁵¹ Según REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre. B.O.E. 20/10 por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su artículo 46 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo. B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su artículo 91.

⁵² REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en su artículo 40.

Según el Tribunal Supremo⁵³, el liquidador puede escoger el medio de valoración que estime más adecuado, de entre los previstos en las Leyes. Además, hay que tener en cuenta que no es preciso utilizar todos los medios posibles, cuando el resultado obtenido por alguno de ellos se conceptúe justificativo del verdadero valor; la utilización de uno no excluye la posibilidad de valerse de otro u otros, si se estima que el resultado por aquél obtenido no revela el verdadero valor de los bienes; y se fija como valor comprobado el que resulte mayor entre los varios medios utilizados.

Concretamente el artículo 52 de la Ley General Tributaria⁵⁴ posibilita estos medios:

- Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la Ley de cada tributo señale o estimación por los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.
- Precios medios en el mercado.
- Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.
- Dictamen de Peritos de la Administración.
- Tasación pericial contradictoria.
- Cualesquiera otros medios que se especifiquen en la Ley de cada tributo.

Es frecuente la utilización del "dictamen de peritos de la Administración", dictamen que no hay que confundir con la tasación pericial contradictoria. Respecto a aquél se establece⁵⁵ que el funcionario técnico debe tener título adecuado a los bienes transmitidos (por ejemplo: Arquitecto para fincas urbanas o Ingeniero

⁵³ Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de abril de 1975.

⁵⁴ LEY 230/1963 de 28 de diciembre. B.O.E. 31/12/1963, por la que se aprueba la Ley General Tributaria, en su artículo 52.

⁵⁵ Resoluciones del TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL, de 6/7/1973 y 26/9/1974.

Agrónomo para fincas rústicas) y que no se debe limitar a expresar los valores sino que ha de razonarlos con sucinta exposición de sus fundamentos. El incumplimiento de estas normas hace anulable el acto administrativo.

Como citábamos en el Real Decreto Legislativo 3050/1980⁵⁶ prevé que la comprobación se llevará por los medios establecidos en el artículo 52 Ley General Tributaria.

La característica común de los medios señalados en el artículo 52 Ley General Tributaria⁵⁷ es que conducen a un valor objetivo. No se trata de buscar el precio verdadero de una transacción sino de valorar racionalmente el bien o derecho de la misma. Así se establece que en las valoraciones que se realicen, deberán constar no solamente el resultado de la valoración realizada sino también los fundamentos tenidos en cuenta para su evalúo.

En relación con este tema que podríamos denominar como de la motivación de la valoración, se han pronunciado los Tribunales anulando la comprobación de valores por falta de motivación⁵⁸ al considerar que la valoración plasmada en un documento estandarizado y repleto de apartados escuetos, merece la consideración de una opinión más que de un dictamen pericial, porque no cabe apreciar el razonamiento ni el criterio justificativo de la misma, sin que valga la remisión a unos valores medios de

⁵⁶ REAL DECRETO LEGISLATIVO 3050/1980 de 30/12/1980. B.O.E. 3/2/1981. Derogado por REAL DECRETO 1/1993 de 24/9/1993. B.O.E. 20/10/1993 artículo 46.2 y posteriormente con el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

⁵⁷ LEY 230/1963 de 28 de diciembre. B.O.E. 31/12/1963. Por la que se aprueba la Ley General Tributaria, en su artículo 52.

⁵⁸ T.S.J. de Valencia 23/11/1992.

la zona y a un precio de mercado de la índole genérica, desprovistos de estudio analítico en relación con el hecho imponible que motiva la liquidación tributaria.

En el mismo orden de cosas⁵⁹ se señala "que con ello se trata de evitar la indefensión que se produciría por el contribuyente al ignorar las motivaciones de la base imponible declarada, lo que lleva a declarar la nulidad de las comprobaciones de valor en que no se hayan observado estas exigencias , ya que para ello conduce a la indefensión del contribuyente que ignora la motivación del aumento de la base declarada". Esta motivación conforme a la Doctrina Jurisprudencial indicada ha de sostener en primer lugar la descripción del soporte físico, que es el bien o derecho transmitido en cuanto se refiere a su contenido o circunstancias físicas y a partir de ahí exteriorizar los criterios seguidos para la valoración.

El problema tiene en la actualidad, su trascendencia, y un ejemplo palmario es que ha sido regocijo de alguna publicación especializada⁶⁰, con el atrevimiento de recomendar la solicitud a la Consejería de Hacienda la tasación pericial contradictoria (la gestión del tributo ha sido cedida en su mayor parte a las Comunidades Autónomas) o buscar defectos de forma e interponer un recurso de reposición ante la Consejería de Economía y Hacienda.

La facultad de valoración corresponde a la Administración, pero el sujeto pasivo no permanece inerte, ya que, en todo caso, puede promover la tasación pericial contradictoria.

⁵⁹ Audiencia Nacional 29/10/1992.

Tribunal Supremo sentencias de 27 de abril y 6 de junio de 1984; así como de 2 de marzo y 26 de mayo de 1989.

⁶⁰ Revista Dinero, febrero de 1994.

En lo relativo a la primera comprobación mencionada⁶¹, cuando el valor comprobado de transmisiones onerosas exceda en más del 20% de éste y dicho exceso sea superior a 2.000.000 de pesetas, éste último sin perjuicio de la tributación que corresponda por la modalidad expresada, tendrá para el transmitente y el adquirente las repercusiones tributarias de incrementos de patrimonio derivados de transmisiones a título lucrativo.

Por su parte en lo referente a la tasación pericial contradictoria su esquema es simple⁶². Primero actúa el perito de la Administración, cuya valoración se comunica al interesado, advirtiéndole del derecho a designar perito y presentar tasación contradictoria (en el caso de no solicitarlo se dará por desistido y conforme, dándose por terminado el expediente). En caso de disconformidad de los peritos sobre el valor de los bienes o derechos, si la tasación practicada por el de la Administración no excede de la hecha por el particular en más de un 10% y no es superior a 20.000.000 millones de pesetas a la realizada por el interesado, debe esta última servir de base para la liquidación⁶³ *. Si la tasación hecha por el perito de la Administración excede de los límites indicados a la practicada por el particular, el instructor del expediente lo pondrá en conocimiento del Delegado de Hacienda, a fin de que éste interese al Juez de Primera Instancia de la capital el nombramiento de oficio del perito tercero. Este verificará la tasación, entre las formuladas por los dos primeros peritos.

⁶¹ LEY DE TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS 8/1989 de 13/4/1989 en su Disposición Adicional 4ª, derogada en orden a su incorporación al REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre B.O.E. 20/1/1993 en su artículo 14.7 y posteriormente con el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, artículo 21.

⁶² * LEY 31/1990 de 27 de diciembre de Presupuestos Generales para 1991, artículo 79. REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre B.O.E. de 16/11/1991 en su artículo 98.5 y citado posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su artículo 121.4

⁶³ LEY 230/1963 de 24 de diciembre. B.O.E. 31/12/1963, por la que se aprueba la Ley General Tributaria, en su artículo 52.

Los valores resultantes de la comprobación, se podrán impugnar sólo al reclamar contra la liquidación, y no con carácter previo, como hasta ahora. Sólo en las transmisiones lucrativas inter-vivos se notificará previamente el valor a los transmitentes, quienes podrán impugnarlos⁶⁴.

Derecho de adquisición por la Administración⁶⁵.

Se trata de un derecho exorbitante del Estado*, que supone una verdadera expropiación forzosa, o una incautación (sin las garantías de la Ley de Expropiación Forzosa)⁶⁶, que se produce como sanción penal. Por todo, la primera conclusión es que debe interpretarse restrictivamente. Cuando hay una ocultación en el valor de la base del Impuesto se regula un derecho del Estado para quedarse con la propiedad del bien transmitido. En la antigua Ley la ocultación tenía que ser superior al 50%⁶⁷. Y a partir del 1/1/1992 la situación se agrava, pues aunque la diferencia debe ser superior al 100%⁶⁸ entre valores declarado y comprobado, se ha suprimido la regla que impedía el derecho de adquisición cuando el valor declarado coincidiera con el del

⁶⁴ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre B.O.E. de 16/11/1991, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en su artículo 40.5

⁶⁵ * Vid, de Enciclopedia CISS. Pag. 112,3. Mayo 1993.

⁶⁶ LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA 16/12 de 16 de diciembre de 1954. B.O.E. 17/12.

⁶⁷ LEY 29/1987 de 18 de diciembre B.O.E.19/12/87 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; en su artículo 19. REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre B.O.E. 16/11/1991 en su artículo 41.1 y el REAL DECRETO LEGISLATIVO 3050/1980, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Que en el artículo 19 y 49.5 respectivamente dicen "cuando el valor comprobado exceda en más del 50% del declarado y este sea inferior al que resultaría de la aplicación del Impuesto sobre el Patrimonio Neto, la Administración tendrá derecho a adquirir para sí los bienes y derechos transmitidos...".

⁶⁸ REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993 de 24/9, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su artículo 46.5 y REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su artículo 91.5 que se aumentan al porcentaje anterior al 100%.

Impuesto de Patrimonio^{69 70}. La nueva regulación tiende a suprimir garantías al contribuyente y a aumentar la discrecionalidad administrativa; en efecto:

- Antes debía de tratarse de ocultación "punible". Eso se suprime objetivándose el supuesto.
- Antes los bienes incautados debían destinarse a servicio público. Desaparece este mandato.
- Antes la incautación debía hacerse en 6 meses desde que se conoció la transmisión. Este plazo se amplía a 6 meses desde la firmeza de la liquidación, lo que indudablemente puede provocar considerable incertidumbre.
- Antes la Administración pagaba el precio con un 26% más. Este aumento se suprime.

En consecuencia, en último extremo, el valor comprobado es fruto de una decisión judicial. Pero no por ello el valor comprobado pierde las características de valor objetivo. Valor arbitrario desde luego no, pero valor cierto o efectivo de la transacción en concreto, tampoco.

⁶⁹ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en su artículo 40.6.

⁷⁰ En la LEY 29/1987 de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones B.O.E. de 19/12/1987 en su artículo 19.3 y en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 3050/1980 de 30/12/1980 B.O.E. 3/2/1981 en su artículo 49.5 determinaban "cuando el valor comprobado exceda en más del 50% del declarado y este sea inferior al que resultaría de la aplicación de las Reglas del Impuesto sobre el Patrimonio Neto". Sin embargo pasa a ser necesario para lo anterior que el valor sea mayor al del Impuesto sobre el Patrimonio, concretamente en el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprobó el TEXTO REFUNDIDO de la LEY del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su artículo 46.4 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, artículo 91.4. donde se establece "si el valor obtenido de la comprobación fuese superior al que resultase de la aplicación de la correspondiente regla del Impuesto sobre el Patrimonio...".

Como quiera que el valor comprobado surte efecto tanto en la situación tributaria del transmitente como en la del adquirente, ambos son parte interesada en el procedimiento para su determinación.

Todo lo referente al Valor Comprobado, deberá ir unido a lo establecido en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de Tasas y Precios Públicos⁷¹, que de forma resumida viene a decir:

LEY DE TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS

"En las transmisiones onerosas por actos "inter-vivos" de bienes y derechos que se realicen a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, cuando el valor comprobado a efectos de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales excede del consignado por las partes en el documento correspondiente en más del 20% de este y dicho exceso sea superior a 2.000.000 de pesetas, este último, sin perjuicio de la tributación que corresponda por el impuesto citado, tendrá para el transmitente y para el adquirente las repercusiones tributarias de los incrementos patrimoniales derivados de las transmisiones a título lucrativo."

Por su parte y ante el hecho citado⁷², que establece el derecho de la Hacienda Pública a adquirir para sí los bienes y derechos transmitidos, cuando el valor

⁷¹ * LEY 8/1989 DE 13/4/1989 sobre TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS. Disposición adicional 4ª derogada en orden a su incorporación al REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, artículo 14.7 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Artículo 21.

⁷² LEY 29/1987 de 18 de diciembre B.O.E.19/12/87 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; en su artículo 19. REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre B.O.E. 16/11/1991 en su artículo 41.1 y el REAL DECRETO LEGISLATIVO 350/1980, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Que en el artículo 19 y 49.5 respectivamente dicen "cuando el valor comprobado exceda en más del 50% del declarado y este sea inferior al que resultaría de la aplicación del Impuesto sobre el Patrimonio Neto, la Administración tendría derecho a adquirir para sí los bienes y derechos transmitidos..." y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en su artículo 91.5 que se aumenta este porcentaje al 100%.

comprobado exceda en más del 50% del declarado. Se ha desempolvado este precepto, rara vez utilizado por la Hacienda Pública, como alternativa de mayor calidad técnica que la Disposición Adicional 4^a para conseguir sus mismos objetivos.

En base a las muchas críticas vertidas sobre la tan comentada Disposición Adicional 4^a⁷³ y como consecuencia de su incorporación al Real Decreto 828/1995, a continuación vamos a hacer una breve relación de los principios y normas constitucionales que se estimaron violadas e incompatibles en el momento de la aparición de la Disposición⁷⁴:

- a) Principio de generalidad (art. 31-1^o), por no contemplar todas las transmisiones onerosas en la que se aprecie diferencia superior al 20% entre el valor comprobado y el declarado y esa diferencia exceda de 2.000.000 de pesetas.
- b) Principio de capacidad económica (art. 31-1^o), por manifiesta discriminación de idénticas manifestaciones de riqueza.
- c) Principio de igualdad (art. 31-1^o y 14), al tratar de forma dispar situaciones iguales.
- d) Alcance confiscatorio (art. 31-1^o), porque una sola y única realidad se somete a gravamen en diversos tributos y, además el conjunto de gravámenes puede superar el valor de los bienes y derechos transmitidos.
- e) Principio de legalidad (art. 31-1^o y 133), en razón a que la norma impugnada sólo lo respeta aparentemente y porque en el fondo se trata de un precepto

⁷³ * LEY 8/1989 DE 13/4/1989 sobre TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS. Disposición adicional 4^a derogada en orden a su incorporación al REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, artículo 14.7 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Artículo 21.

⁷⁴ Vid. Gaceta Fiscal n^o 79, pag. 273.

sancionador que se desentiende de las exigencias constitucionales respecto a garantías y tutela que debe cumplir este tipo de normas.

- f) Principio de justicia (art. 31-1º), en razón a que pugna con diversos principios constitucionales cuyo respeto es indispensable para la consecución de un sistema tributario justo.
- g) Principio de seguridad jurídica (art. 9-3º), en base a que la norma recurrida es confusa e incierta, con manifiesta intermediación normativa que impide saber a que atenerse.
- h) Principio de interdicción de la arbitrariedad (art. 9-3º) que también obliga al Poder Legislativo.
- i) Economía de mercado y derechos de los consumidores (arts. 38 y 51-1º), ya que la Disposición Adicional Cuarta, lejos de ser respetuosa con estos preceptos, viene a imponer unos precios tasados con menosprecio de las leyes de la economía de mercado, de la voluntad de los contratantes, de la libre empresa y de los derechos de los consumidores y usuarios.
- j) Respecto al Derecho y a los valores superiores del Ordenamiento Jurídico (art. 1º), por cuanto transmuta, sin más, una auténtica y verdadera transmisión onerosa de los bienes y derechos en una transmisión a título lucrativo de los mismos bienes y derechos, al convertir en donación la compraventa.

Por su parte la Dirección General de Tributos tratando de clarificar esta situación, publicó la circular 4/89⁷⁵, de entre los puntos más destacados podemos citar:

⁷⁵ Circular de la Dirección General de Tributos 4/89 de 29 de diciembre de 1989, sobre la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Tasas y Precios Públicos. B.O.E. 15/4/1989.

En las cuatro primeras Instrucciones, ratifica sin aportar nada nuevo, algunos aspectos del texto que, sin embargo resultaban ya por sí evidentes. En la quinta, confirma la interpretación respecto a la diferencia conceptual entre "valor declarado" y "base imponible", así como de las consecuencias que se derivan del hecho de la "comprobación" en lo que afecta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y a la determinación del incremento patrimonial presunto.

La sexta, contempla el caso de un precio de transmisión, consecuencia de una resolución formal judicial o administrativa, en el que, como es obvio, la Disposición Adicional no puede ser de aplicación.

En cuanto al transmitente siempre que la transmisión esté sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en razón al incremento patrimonial, resultan afectos los impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas o el Impuesto sobre Sociedades según la condición jurídica del transmitente.

En cuanto al adquirente y en el mismo supuesto, las repercusiones fiscales son totalmente diferentes según se trate de personas físicas o jurídicas:

- a) La persona física a quien se le imputa un incremento patrimonial lucrativo, queda por él sujeto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siéndole de aplicación, además del tipo impositivo que corresponda, uno de los coeficientes correctores de esta Ley⁷⁶, que de no existir relación de parentesco entre las partes, caso más frecuente, será como mínimo DOS, con un resultado que, sino confiscatorio, pueda ser extremadamente gravoso.

⁷⁶ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. 16/11/1991 en su artículo 44.

- b) Si el adquirente es persona jurídica, resulta de aplicación el Impuesto sobre Sociedades⁷⁷ con lo que, al integrarse este incremento en los resultados del ejercicio, la fiscalidad se limita, como máximo, a su 35%.

Las restantes Instrucciones no afectan al fondo de los problemas que la Disposición Adicional plantea o se refieren a aspectos formales. No sugieren especial contenido.

Dado que como se puede observar esta Circular no resolvió ni mucho menos todos los problemas planteados con la Disposición Adicional 4^a⁷⁸, estudiaremos una serie de contestaciones de la Dirección General de Tributos (cercanas en fecha a la Circular) para así despejar dudas que el mandato legal origina.

Contestación Primera⁷⁹:

Se refiere a ciertas contradicciones entre la Disposición Adicional 4^a* y la circular 4/89⁸⁰ en cuanto a las liquidaciones a practicar al adquirente.

⁷⁷ LEY 61/1978 de 27/12 B.O.E. 30/12/1978 del Impuesto sobre Sociedades en el apartado 6 del artículo 15 y posteriormente en el REAL DECRETO 2631/1982 de 15 de octubre B.O.E. 21,22,23,24,25,26 y 27 de octubre y 4 de noviembre de 1982 por el que se aprueba el REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES. Contenida posteriormente en la Disposición Adicional 5^a de la Ley 18/1991 de 6/6/1991 y modificado recientemente por la Ley 43/95, de 27 de diciembre B.O.E. 28/12/95, por la que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

⁷⁸ * LEY 8/1989 DE 13/4/1989 sobre TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS. Disposición adicional 4^a derogada en orden a su incorporación al REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, artículo 14.7 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Artículo 21.

⁷⁹ Contestación de la Dirección General de Tributos de fecha 25 de junio de 1990.

⁸⁰ Circular de la Dirección General de Tributos 4/89 de 29 de diciembre de 1989, sobre la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Tasas y Precios Públicos. B.O.E. 17/1/1990.

En contestación de la Dirección General de Tributos⁸¹, y aludiendo a la Instrucción 7^a de la Circular, se extraen dos conclusiones⁸²:

- En primer lugar, se procederá la liquidación complementaria por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados únicamente, cuando el adquirente haya practicado su autoliquidación, por importe inferior al valor consignado en el correspondiente documento.
- En segundo lugar y en referencia al exceso comprobado, procederá, también con carácter de exclusividad, las repercusiones tributarias de los incrementos patrimoniales derivados de transmisiones a título lucrativo que se mencionan. Este exceso comprobado, es según la misma Instrucción 4^a, es decir, la diferencia entre el valor comprobado y el consignado por las partes en el correspondiente documento.

En conclusión pues, deben distinguirse tres valores a efectos de la citada aplicación. El valor consignado en el documento, el valor de autoliquidación y el valor comprobado, procediendo liquidación complementaria por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, sólo en el hipotético caso en que el contribuyente se haya autoliquidado por un valor inferior al consignado.

No procederá la práctica de dicha liquidación por la diferencia entre el valor consignado y el valor comprobado, sin perjuicio en este caso, de la liquidación por el incremento patrimonial lucrativo antes referido.

⁸¹ Contestación de la Dirección General de Tributos de fecha 25 de junio de 1990.

⁸² Tomado de CISS n^o 14, pag. 9-14.

Contestación Segunda⁸³:

En esta se parte de un caso práctico (compra de un piso por un padre en representación de un hijo menor, con valor declarado de 3 millones de pesetas, comprobado, 6 millones, para determinar que procedían las siguientes liquidaciones:

- Autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, transmisión onerosa de inmuebles al 6%.
- Aplicación del Reglamento de Sucesiones y Donaciones. Donación a favor del menor. Base gravamen 6.000.000 de pesetas⁸⁴.
- Aplicación de la Disposición Adicional 4^a de la Ley de Tasas y Precios Públicos (Instrucción 7^a, de la Circular 4/1989 de la Dirección General de Tributos). Donación a favor del menor por el exceso comprobado de 3.000.000 de pesetas.
- Evidentemente y como señala se pone de manifiesto un doble gravamen de 3.000.000 de pesetas, por el mismo concepto tributario (donaciones), por el que resulta obligado un mismo sujeto (el menor) y como consecuencia de un único acto o contrato; hubiese podido ser considerado como una sola concepción sometida al pago de más de un derecho.

⁸³ Contestación de la Dirección General de Tributos de fecha 25 de junio de 1990.

⁸⁴ * REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Artículo 23 y 24.1.

Esta circunstancia, sin embargo, debe ser medida por el principio tributario de "non bis in idem", formulado en algunos casos específicos en relación con determinados impuestos, como el mencionado del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, pero de validez general en todos los demás casos. Su aplicación al ejemplo planteado, determina la necesidad de corregir ese doble gravamen por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y a estos efectos en principio, cualquier medida podría ser inicialmente aceptable si se llega a la solución deseada.

Sin embargo, la solución apuntada iría en contra de lo dispuesto⁸⁵, sobre cuantificación de la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que señala como base imponible en las donaciones y demás transmisiones lucrativas inter vivos, el valor real de los bienes y derechos. Por ello, este Centro Directivo entiende que la que menos distorsiona la aplicación de las normas aludidas, sería la de no practicar liquidación, en estos casos, al adquirente por la adquisición lucrativa derivada de la Disposición Adicional 4ª⁸⁶, que incide exactamente sobre la cantidad duplicada.

Lo anterior no será obstáculo para que el exceso comprobado tenga para el transmitente las repercusiones tributarias de los incrementos patrimoniales derivados de la transmisión a título lucrativo.

⁸⁵ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en su artículo 40.

⁸⁶ * LEY 8/1989 DE 13/4/1989 sobre TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS. Disposición adicional 4ª derogada posteriormente por el REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, artículo 14.7 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Artículo 21.

Contestación Tercera⁸⁷:

Así, la Dirección General de Tributos* plantea la situación derivada del supuesto en que el declarante haga figurar en el documento la transmisión en precio y, además, otra cantidad distinta consignada como valor que sirve de base a la autoliquidación. El primer precio, originará la aplicación de la Disposición Adicional 4ª, pero el segundo no.

La Dirección General de Tributos se remite a la Instrucción 5ª de la Circular que ya prevenía que en todo caso se tomará como valor consignado el que las parte consignan como precio. Además, el Centro Directivo añade que la solución que plantea la referida Instrucción es igualmente determinante, debe siempre tomarse como valor consignado a efectos de esta disposición el precio fijado por las partes, por lo que volviendo al caso aquí suscitado procedería sin duda la aplicación de la Disposición Adicional 4ª.

Sin perjuicio de la solución apuntada, no parece obvio señalar lo extraño de una situación como la que aquí se plantea, pues parece evidente que el precio pactado por las partes debería constituirse en cualquier caso, en la medida del valor del bien transmitido. Lo contrario equivaldría a confesar o bien que se esta transmitiendo conscientemente algo por menor importe del debido y por tanto, que también conscientemente, se está regalando algo a alguien, o que conscientemente se está falseando el precio declarado con el consiguiente perjuicio a la Hacienda Pública.

En ninguno de ambos casos parece improcedente la aplicación de la Disposición Adicional 4ª, puesto que en el primero se gravaría la donación confesada por las

⁸⁷ * Contestación de la Dirección General de Tributos de fecha 14 de septiembre de 1990.

partes (diferencia entre el valor y el precio), y en el segundo estaría evitando el mencionado perjuicio, con lo que en cualquiera de los ambos supuestos, existiría siempre una razón lógica que ampararía el tratamiento tributario propuesto.

Contestación Cuarta⁸⁸:

Esta nueva contestación resuelve el caso de que en un contrato de compraventa se haga constar como precio de venta "... el que fije la Administración Tributaria como base para la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados".

Cuando no se consigne ningún valor distinto además del precio, este será igualmente, el elemento de referencia decisivo a estos mismos efectos.

Lo anteriormente expuesto induce, en relación con el contrato objeto de la consulta, al problema de señalar cual debe ser el precio que deba considerarse a propósito de esta aplicación.

A este respecto debe recordarse el contenido del artículo 1.445 del Código Civil⁸⁹ que exige, para el contrato de compraventa, la existencia de un precio cierto, entendiendo por tal -artículo 1.447 del mismo-, el que haya sido fijado con referencia a otra cosa cierta, que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada.

⁸⁸ Contestación de la Dirección General de Tributos de fecha 4 de julio de 1990.

⁸⁹ Art. 333, 34 del Código Civil.

Se señala también en este mismo artículo que cuando esta persona, no pudiere o no quisiese señalarlo, quedará el contrato ineficaz. Tal cuestión no obstante debe de carecer de trascendencia de cara al Impuesto⁹⁰.

La aplicación de lo dicho al contrato de compraventa aludido, debe centrarse en determinar cuál es el precio cierto que debe considerarse y especialmente si puede calificarse como tal, "el que fije la Administración Tributaria...".

En este sentido, sin embargo, esta referencia no encajaría dentro de la posibilidad de "arbitrio de persona determinada", pues como señala la doctrina, debería de tratarse de un tercero encargado expresamente por las partes para fijar el precio, que debería aceptar si lo desea, además del propio encargo, incluso las reglas y criterios que ha de seguir en el cumplimiento de sus funciones; circunstancias estas, que evidente no son aplicables a la mencionada Administración, que no es en ningún caso un tercero impuesto por las partes ni debe tampoco sentirse ligado a las normas de valoración que éstos le fijen.

Además, si no se entendiese que el precio es el que las partes denomina como mínimo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.447 del Código Civil y teniendo en cuenta que la comprobación es potestativa de la Administración, las partes pueden encontrarse con un contrato sin precio y, por tanto, nulo y sin viabilidad registral.

⁹⁰ REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre en su artículo 2.1 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo B.O.E. 22/6 por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Contestación Quinta⁹¹:

En esta contestación* analiza la venta de un inmueble por sus tres propietarios a un solo comprador. Al fraccionarse el incremento en tres partes no se alcanzan los límites establecidos en la Disposición Adicional 4^a.

Al respecto de la cuestión planteada y atendiendo a la literalidad del precepto, la Disposición Adicional mencionada, agravaría las "transmisiones onerosas por actos inter-vivos que se realicen...", por lo que deberían de tenerse en cuenta el número de las efectuadas, en este caso tres, derivadas de la venta por cada copropietario, de su tercio en proindiviso.

La aceptación de esta idea conllevaría a admitir la improcedencia de la aplicación de la norma ya referida, pues en ningún caso, ceñidos al caso concreto que aquí se plantea, se verificarían simultáneamente, las dos condiciones necesarias al efecto.

Esta interpretación parece ser también la más acorde con el espíritu de dicho precepto, que se centra en cada hecho imponible sometido a tributación -tres en el caso debatido- y que aquí solo se unifican a efectos temporales e instrumentales, pero que sin embargo, podrían haberse producido de manera independiente tanto temporal como documentalmente, dando lugar a distintas transmisiones, sujetas a la aplicación independiente de la Disposición Adicional 4^a.

Esta manera de entender el contenido de la norma se acomoda también perfectamente con sus implicaciones en el terreno de la imposición directa, en la que

⁹¹ * Contestación de la Dirección General de Tributos de fecha 3 de julio de 1990.

daría lugar a un número de hechos imposables correlativo al número de transmisiones realizadas.

Según la circular⁹² instrucción sexta de la Circular 4/89, se refiere a que el valor sea consecuencia de las normas legales o de resolución firme, judicial o administrativa.

"En una primera aproximación", dice la contestación de 11 de diciembre de 1990*, podría afirmarse que la adjudicación mediante subasta no vendría incluida en esta regla excepcional, pues parece claro que el precio de adjudicación o remate no es consecuencia de ninguna norma legal ni de resolución judicial o administrativa.

Podrá serlo, en su caso, de un procedimiento (judicial o administrativo), pero nunca de una resolución de este tipo que lo fije directamente. En este sentido por tanto, debería inicialmente concluirse que estas transmisiones no estarían salvadas por la instrucción aludida, quedando sujetas al régimen general, cuando proceda su aplicación.

Sin embargo, existen razones para entender que, en el caso concreto que nos ocupa, no sería de aplicación este enfoque literal.

En primer lugar debe tenerse en cuenta que el precio consignado de adjudicación es un precio cierto -en el sentido de que se sabe con certeza que es realmente el satisfecho por el adjudicatario-, con lo que el perjuicio tributario que quiere evitar la Disposición Adicional 4ª, de paridad ente el precio satisfecho y el consignado, no se produciría en este caso.

⁹² * Contestación de la Dirección General de Tributos de fecha 11 de diciembre de 1990.

En segundo lugar hay que recordar que, en el caso más normal de enajenación forzosa en subasta judicial, la escritura de enajenación a favor del demandante, según el artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil⁹³, debe otorgarla el deudor y si éste no quiere o no puede otorgarla por cualquier causa que sea, la otorgara de oficio el Juez. Por otra parte cuando la finca ejecutada haya pasado a poder de un tercer poseedor, la escritura de venta deberá otorgarla éste y subsidiariamente el Juez. en ambos casos parece evidente que sería ir más allá del espíritu de la norma, al aplicar los efectos de la Disposición Adicional 4ª al deudor original o al tercer poseedor, que además de la privación obligada del bien deberían afrontar, en su caso, las repercusiones tributarias derivadas de ésta.

Por concluir se resuelve la cuestión de cuál debe ser la fecha de los documentos privados a considerar a efectos del devengo de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Una nueva contestación⁹⁴, señala que:

A este respecto y como se menciona en el mismo escrito, la doctrina administrativa se ha venido inclinando de manera uniforme por considerar la fecha de presentación del documento privado, válida exclusivamente a efectos de prescripción, de acuerdo con el contenido del Reglamento del Impuesto⁹⁵, retro trayéndose a la fecha del documento para configurar la deuda tributaria.

⁹³ LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL de 30/4/1992.

⁹⁴ Contestación de la Dirección General de Tributos de fecha 16 de noviembre de 1990.

⁹⁵ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre en su artículo 67.

Ejemplos de esta manera de entender han sido las numerosas resoluciones de los Tribunales Administrativos⁹⁶.

Estas posiciones se manifiestan evidentemente, a salvo de que entre la fecha de otorgamiento y la de presentación se hubiese producido alguna de las circunstancias a que se refiere el art. 1.227 del código Civil.

La cuestión, sin embargo, no es pacífica, pues el propio Tribunal Supremo⁹⁷, vino a señalar que la fecha frente a terceros debería serlo a todos los efectos, "...y no solamente a los favorables a una parte y desfavorables a la otra...", abriendo de este modo una nueva vía jurisprudencial.

Lo que resulta evidente en cualquier caso, es que tras la promulgación de la mencionada Ley y en especial su Disposición Adicional 4ª, seguir manteniendo la primera postura puede contribuir a abrir una importante vía de fraude, pues tratando de eludir su aplicación, resultaría "más rentable" para los obligados al pago, el afrontar las sanciones y los intereses de mora de la simulación de un contrato privado anterior a su entrada en vigor, que el sometimiento a la normativa actual.

La solución al problema plantado no se puede hacer en términos absolutos.

De una parte, no debe olvidarse que la Hacienda Pública es un tercero respecto de las partes y del propio contrato. Por ello y teniendo en cuenta que el impuesto se

⁹⁶ Tanto Regionales como el propio TRIBUNAL CENTRAL -10 de noviembre de 1988, 8 de febrero de 1989 entre otras- a las que también se ha unido el TRIBUNAL SUPREMO que en su sentencia de 30 de septiembre de 1988, señala que es precisamente la fecha de otorgamiento del documento privado la que determina el nacimiento de la obligación tributaria.

⁹⁷ Sentencia del TRIBUNAL SUPREMO de 18 de mayo de 1989.

devenga para las transmisiones onerosas⁹⁸ "... el día que se realice el acto a contrato gravado...", cabría afirmar que la fecha que se realiza el acto o contrato gravado, para un tercero o interesado en el mismo es aquella en que evidentemente lo conozca -en el caso planteado normalmente la fecha de su presentación a efectos de liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre salvando la concurrencia anterior del artículo 1.227 del Código Civil ya citado.

Por otra parte, tampoco puede olvidarse la postura administrativa tradicionalmente mantenida y a la que inicialmente se ha hecho referencia.

Tratando de conciliar ambas posiciones, podría aceptarse la fecha del documento privado como fecha de devengo a todos los efectos, incluida la de no aplicar sanciones, la fecha en que la Administración conozca el documento.

Esta solución, especialmente en lo referente a la admisión de la acreditación de la fecha al margen de los casos tasados del art. 1.227 del Código Civil, no es nueva, y ha sido utilizada por la Administración con anterioridad y específicamente con relación a este impuesto.

⁹⁸ REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993 de 24 de septiembre de 1993 en su artículo 49.1 y recogido posteriormente en REAL DECRETO en el Decreto 828/1995 de 29 de mayo.

3.3 VALOR DEL BIEN SUJETO A LIMITACIONES LEGALES.⁹⁹

Atendiendo a las condiciones urbanísticas.

Un caso particular es el de los terrenos sobre los que pesan limitaciones legales de naturaleza jurídico privada, no tenidas en cuenta al valorar los terrenos. Según la Ley 39/1988 Reguladora de Haciendas Locales¹⁰⁰, para calcular el valor de los terrenos se tienen en cuenta las circunstancias urbanísticas que les afecten: se sigue, pues, el criterio tradicional¹⁰¹, decía que "para fijar unos tipos unitarios del valor corriente en venta, se tendrán en cuenta en su caso, el aprovechamiento urbanístico que según su situación corresponda a los terrenos sujetos a este impuesto"; por lo que las limitaciones de esta naturaleza influirán en el valor del suelo, pero no así otras circunstancias jurídicas, como pueden ser existencia de arrendamientos sobre los terrenos sujetos. Es innegable que estos arrendamientos -sobre todo si son arrendamientos urbanos sometidos a la legislación especial- influyen notablemente en el valor del inmueble, por lo que en una venta de viviendas o locales de negocio arrendados la plusvalía que se obtiene del terreno no se corresponde con el valor real del mismo, habida cuenta de sus circunstancias urbanísticas.

⁹⁹ Vid. "Seminario de Valoraciones Administrativas de Bienes Inmuebles Urbanos y Comprobación de Valores". Escuela de Hacienda Pública. Mº de Economía y Hacienda. 1989.

¹⁰⁰ LEY 39/1988 de 28 de Diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12. REAL DECRETO 1020/1993 de 25 de junio. B.O.E. del 22/09/93 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para calcular el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

¹⁰¹ TEXTO REFUNDIDO DEL RÉGIMEN LOCAL de 18 de Abril de 1986, artículo 355.2 y posteriormente por la LEY 8/1990, de 25 de julio sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y por el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio. B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

La legislación anterior resolvía el problema al menos en el caso más extremo; cuando la vivienda se adquiría por el inquilino en virtud de los derechos de tanteo o de retracto mediante capitalización de la renta. Sin embargo, en la actual Ley no se ha solucionado en problema, pudiéndose derivar en consecuencia graves problemas al principio de capacidad económica gravándose plusvalías que legalmente no se pueden gravar.

En los supuestos de constitución de transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, sobre terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo, será la parte del valor catastral de los mismos en dicho momento, que represente el valor del derecho calculado con arreglo a las normas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales respecto al Valor Catastral total del terreno¹⁰².

Así, en estos casos, deberá calcularse, en primer término, la parte que representa el valor total del terreno, el valor del derecho real que se constituye o transmite. Una vez conocida dicha proporción, ésta se aplica sobre el valor catastral del terreno y la cantidad resultante será la magnitud básica sobre la que se ha de aplicar el porcentaje correspondiente del cuadro contenido en la Ley*, a fin de determinar la base imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

También se prescinde de toda referencia a que haya sido el propio titular de los terrenos quien con su esfuerzo inversor haya creado las circunstancias urbanísticas que se tienen en cuenta para valorar el terreno. La legislación del impuesto, desde sus orígenes hasta ahora, ha tenido la elogiada preocupación de diferenciar la plusvalía

¹⁰² * LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales B.O.E. nº 313 del 30/12 en su artículo 108.4.

de las mejoras realizadas por el propietario. Gravar como aumento de valor lo que no es sino una aportación o mejora del dueño de un auténtico despropósito, contrario a los principios de la justicia tributaria.

La reducción de las mejoras y de las contribuciones especiales devengadas por razón de terreno estaba prevista, aunque no bien regulada, en la legislación precedente. La aplicación de estas normas causó problemas y llegó a los tribunales en más de una ocasión; quizá esta haya sido la causa de que, siguiendo la línea pragmática más de una vez indicada, el legislador haya decidido prescindir de toda mención a estos conceptos. Sin embargo, los defectos de la legislación anterior eran fácilmente superables; basta con sustituir los complicados requisitos que se establecían para deducir las contribuciones especiales y mejoras por una única y sencilla apreciación; que el correspondiente incremento hubiese tenido en cuenta o no, en la fijación del valor final.

Por su parte la renta obtenida de valorarse en el supuesto de bienes arrendados o subarrendados, el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Si el propietario o titular del derecho real se reservase algún aprovechamiento, se computarán también como ingresos las cantidades que correspondan al mismo, siempre que dicho aprovechamiento no constituya en si mismo una actividad empresarial, en cuyo caso se incluirán entre los ingresos de la citada actividad.

En base a la precisión anteriormente de que para valorar los bienes inmuebles se tendrán en cuenta su "aprovechamiento urbanístico", es imprescindible en este apartado observar lo que dicen al respecto las normas urbanísticas y en concreto el

Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana¹⁰³ y para ello trazaremos un esquema general¹⁰⁴ del sistema de valoraciones utilizando como hilo conductor la sucesión de situaciones que recorre una parcela, inicialmente incluida en el suelo urbanizable no programado, desde este momento hasta que, naturalmente previa la aprobación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y Plan Parcial, se concluye la edificación sobre ella.

Suelo urbanizable no programado:

Partimos, por tanto, de la consideración de un terreno situado en el suelo clasificado por el Plan General como urbanizable no programado. Según dispone la Ley*, la valoración de este terreno ha de hacerse con arreglo al valor inicial. La determinación de que el suelo urbanizable no programado se tasaré con arreglo al valor inicial¹⁰⁵ que, en este punto, como en tantos otros, como se sabe se separará abiertamente de su antecesora de 1976¹⁰⁶ disponía claramente que "se tasarán con arreglo al valor urbanístico los terrenos clasificados como suelo (...) urbanizable en todas sus categorías"; de forma que, en el régimen anterior el suelo urbanizable no programado, se tasaba de acuerdo con el valor urbanístico, mientras que hoy lo hace con arreglo al valor inicial.

¹⁰³ * TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

¹⁰⁴ Vid. de Revista Catastro nº 17. Julio 1993. Pag. 42 a 46.

¹⁰⁵ LEY de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 25 de julio de 1990. Derogada por el REAL DECRETO 1/1992 de 26/6 B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

¹⁰⁶ LEY sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976 en su artículo 108. Modificada por la LEY 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y posteriormente por el TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio. B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

La aprobación del instrumento de planeamiento más específico, en nuestro ejemplo el Plan Parcial, determina la adquisición del derecho a urbanizar¹⁰⁹ y agrega al valor inicial del terreno el 50% del coste estimado de su urbanización (artículo 51.1). La regla es sencilla, pero conviene hacer una precisión. Podría pensarse que cuanto mayor fuera el grado de urbanización efectiva del terreno -por ejemplo, en ejecución de un Plan anterior- menor será el contenido económico que agrega la adquisición del derecho a urbanizar, porque a lo que el artículo 51.1 se refiere es al 50% del coste de la urbanización pendiente de realización. Pues bien, hay que aclarar que siempre que las obras de urbanización se hubieran realizado en ejecución de un planeamiento anterior, se computan en su totalidad, y no sólo en el expresado porcentaje, y ello tanto en virtud de apartado 3 del mismo artículo 24.1, preceptos que establecen la total indemnización de los gastos realizados en ejecución del planeamiento (en este caso, de un planeamiento anterior) en caso de expropiación.

Las obras de urbanización que, evidentemente, no contribuyen a incrementar el valor del terreno son las realizadas al margen o en contradicción con el planteamiento vigente al tiempo de su realización; antes al contrario, estas sí pueden jugar en sentido opuesto, ya que si son útiles para la ejecución del nuevo planeamiento, reducirán la urbanización precisa y, con ello, el concepto al que alude el artículo 51.1 (50% de la pendiente¹¹⁰).

¹⁰⁹ TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio B.O.E. n° 156 de 30/6/1992.

¹¹⁰ Vid. MERELO ABELA, José Manuel. "La Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo". Cuadernos de Gestión Local. Madrid. 1991. Pag. 121.

Derecho al aprovechamiento urbanístico:

Una vez se han cumplido con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, lo que en nuestro ejemplo, en el que tratamos de suelo urbanizable, siempre se llevará a cabo a través de la reparcelación o la compensación, se adquiere derecho al aprovechamiento urbanístico artículo 26¹¹¹. La valoración del terreno se obtiene entonces por aplicación al aprovechamiento patrimonializado el valor básico de repercusión del polígono, corregido en función de su situación concreta dentro del mismo artículo 53.1.

Nótese, en primer lugar, que ese aprovechamiento sobre el que ha de aplicarse el valor básico de repercusión rara vez coincidirá con el que la Ley define, en abstracto, como aprovechamiento patrimonializable o susceptible de apropiación por el propietario: el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre el terreno, referido a su superficie. En efecto, una vez que se han llevado a cabo las operaciones propias de la reparcelación o la compensación y se ha urbanizado, el aprovechamiento patrimonializado por cada propietario, sobre el que hay que aplicar el valor básico de repercusión, es el que realmente corresponda a la finca que a cada uno le haya sido adjudicada en la reparcelación o en la compensación, que sólo por casualidad coincidirá con el 85% del aprovechamiento tipo. Como se sabe, las diferencias entre este último aprovechamiento y el asignado a la fincas resultantes se resuelven a través de la correspondiente compensación económica.

¹¹¹ TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

Hay que referirse, en segundo lugar, brevemente al valor básico por cuanto no pondera la localización dentro del polígono. Esta ponderación, según la vigente normativa catastral, se produce por la aplicación posterior de coeficientes correctores definidos en esa normativa. Y se denomina de repercusión porque ese valor expresa lo que del precio final de cada metro cuadrado construido corresponde exclusivamente al suelo. El artículo 71.1 de la Ley de 1990, lo calificaba también como unitario (valor básico unitario de repercusión)¹¹², para resaltar la idea de que se refiere al valor atribuible al suelo, en cada metro construido de edificación, pero calificativo unitario ha desaparecido sin más transcendencia que la meramente terminológica.

El valor básico de repercusión que la Administración tributaria ha de proporcionar para cada polígono fiscal estará referido únicamente al metro cuadrado construible de uso y tipología característicos artículo 98.1. Si se trata de valorar un terreno en el que el aprovechamiento no sea de ese uso y tipología, lo que, como es evidente, sucederá muy frecuentemente, no hay más que expresarlo en el uso y tipología característicos, multiplicándolo por su coeficiente de ponderación relativa. Como es sabido, estos coeficientes de ponderación relativa permiten relacionar todos los usos con el característico o predominante y, de esta forma, todos los usos entre sí (vid. artículo 96.3 y 97.3¹¹³).

¹¹² LEY de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de 25 de julio de 1990. Derogada por el REAL DECRETO 1/1992 de 26/6 B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

¹¹³ TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

Derecho a edificar:

Una vez se ha obtenido la licencia de edificación, el propietario incorpora al terreno el derecho a edificar (artículo 33.1¹¹⁴). En ese momento los terrenos se tasarán añadiendo al valor urbanístico del aprovechamiento autorizado por la licencia, el 25% del coste de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la misma y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada o iniciada artículo 55. Otra vez aquí, hay que decir que el aprovechamiento que se valora, rara vez coincidirá con ese 85% del aprovechamiento tipo que constituye la medida del aprovechamiento patrimonializable por cada propietario. Ni siquiera tiene porque coincidir con el aprovechamiento asignado por las determinaciones del Plan a la finca que fue adjudicada en la reparcelación o en la compensación, si el propietario no quiere agotarlo por entero en la edificación proyectada. Como con toda claridad establece este precepto, el aprovechamiento que se tiene en cuenta para valorar el terreno es el **autorizado por la licencia**. La "monetarización" de ese aprovechamiento se lleva a cabo aplicando al mismo el valor básico de repercusión, según se ha explicado anteriormente.

Derecho a la edificación:

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras en los plazos fijados por la licencia artículo 37.1*. En ese momento la valoración de los terrenos diferenciará el valor del suelo y el de la edificación. El valor del suelo en el momento de concluirse la edificación será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo, sin adición

¹¹⁴ * REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993 de 24 de septiembre de 1993 en su artículo 49.1 y recogido posteriormente en REAL DECRETO en el Decreto 828/1995 de 29 de mayo.

ni deducción alguna. El valor de la edificación se determinará en función de su coste de repercusión, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor (artículo 56 Ley 1992).

Debe destacarse el inciso que este artículo ha añadido sobre la redacción original del artículo 83.2¹¹⁵, del que procede aquel proyecto de la Ley de 92. En efecto el artículo 56.2¹¹⁶ aclara que la valoración del terreno atendiendo a la totalidad del aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo procederá únicamente "en el momento de concluirse la edificación", especificación ésta que no se contenía en el artículo 83.2 Ley de 90, y que, en realidad, no supone otra cosa que llevar a sus últimas consecuencias las soluciones que se derivan de las reglas generales que rigen el sistema de valoración. Se trata de destacar con ese añadido que el aprovechamiento que estrictamente corresponde al suelo es el 85% del tipo de área de reparto. Si, por permitirlo las determinaciones del planeamiento, se ha materializado un aprovechamiento superior, ese exceso, en realidad, sólo puede valorarse en la medida en que se contenga en la edificación existente. De hecho, cuando la edificación sea sustituida, como se sabe, por mucho que se hubiera materializado en la edificación anterior, volverá a entrar en juego la medida del 85% del aprovechamiento tipo y el propietario habrá de adquirir onerosamente -mediante transferencia o compra de aprovechamientos a la Administración- lo que exceda de esa medida artículo 99.1*; y eso sucederá todas las veces que se proceda a sustituir la edificación en ese terreno determinado, lo que, precisamente, pone de manifiesto que lo que estrictamente corresponde al suelo, a la hora de valorarlo, es el valor del 85% del aprovechamiento tipo, y que el exceso del

¹¹⁵ LEY de Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del suelo de 25 de julio de 1990. Derogada por el REAL DECRETO 171992 de 26/6. B.O.E. n° 156 de 30/06/1992.

¹¹⁶ * TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio B.O.E. n° 156 de 30/6/1992.

aprovechamiento materializado sólo puede incrementar el valor del terreno según su "modo de estar" en la edificación existente. La regla se expresa de modo parecido en la Disposición Transitoria Quinta¹¹⁷ y mucho más claramente en uno de los borradores del texto definitivamente aprobado, del que trae causa la nueva redacción del artículo 56:

"El valor del suelo en el momento de concluirse la edificación será el correspondiente al aprovechamiento urbanístico que efectivamente se hubiera materializado sobre el mismo, sin adición o deducción alguna. Este valor, a partir de dicho momento, se reducirán la proporción que resulte del tiempo de vida útil de la edificación, ya transcurrido. En todo caso como valor mínimo del suelo se entenderá el resultante de la aplicación del 85% del aprovechamiento tipo correspondiente, al tiempo de valoración".

En conclusión, si el aprovechamiento materializado sobre la parcela es superior al 85% del aprovechamiento tipo referido a la superficie, la totalidad del aprovechamiento materializado sólo se tendrá en cuenta para valorar el suelo, en el momento de concluirse la edificación. Posteriormente ese valor se reducirá en función de vida útil de la edificación, si bien la valoración mínima que siempre habrá que dar al suelo es la que corresponde al 85% del aprovechamiento tipo referido a su superficie.

¹¹⁷ TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

Valoración en los supuesto de incumplimiento.

Si en alguno de los estadios anteriores el propietario incumple los deberes que condicionan la adquisición de la facultad siguiente, su terreno se verá sometido a la expropiación o a la venta forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, aplicándose unas reglas especiales de valoración.

Adquirido el derecho a urbanizar, si el propietario incumple el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos fijados por la Ley o por el planeamiento, su terreno se expropiará por el valor inicial artículo 52.a¹¹⁸ más el valor de las obras realizadas. Si adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, no se solicita licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento o legislación urbanística aplicable, la parcela se expropiará o se someterá a la venta forzosa, indemnizándole sólo por el valor del 50% aprovechamiento patrimonializado (el correspondiente a la parcela adjudicada en la reparcelación o compensación) artículo 30*. Adquirido el derecho a edificar, si se incumplen los plazos fijados para la edificación en la licencia, la Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquellos conforme al 50% del aprovechamiento urbanístico para el que se obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución artículo 36.2*.

¹¹⁸ * TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio B.O.E. n° 156 de 30/6/1992.

Valor de Expropiación Justiprecio.

En los supuestos de expropiación forzosas, la Ley 39/1988, prescinde absolutamente del valor catastral, de suerte tal que el valor del terreno en el momento del devengo será la parte del justiprecio que corresponda a dicho terreno.

Cuando hablamos de expropiación de terrenos, nos referimos a aquellos que van a ser destinados a sistemas generales, tanto en suelo urbano como urbanizable, o las dotaciones públicas de carácter local excluidas de las unidades de ejecución en suelo urbano, así como a aquellos que, en una u otra clase de suelo, se encuentran dentro de una unidad de ejecución en la que se ha decidido actuar por el sistema de expropiación.

No sería justo que en el justiprecio debido a estos propietarios, que no despliegan actividad alguna en el proceso urbanizador y edificatorio (son meros sujetos pasivos), no se valorará algún contenido urbanístico. Ello pugnaría con el principio de justo reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, que al menos debe jugar entre terrenos incluidos en la misma clase de suelo. Ello pugnaría, también con la consideración de que estos propietarios, al fin y al cabo, no han sido libres para decidir si se incorporan o no la urbanización y a la edificación. Han sido excluidos de las mismas imperativamente.

Pero, tampoco sería justo, que estos propietarios recibieran en el justiprecio la totalidad del valor del aprovechamiento susceptible de adquisición (el 85% del tipo) en el régimen general. Tengase en cuenta que estos propietarios, a diferencia del resto, al limitarse a ser sujetos pasivos de una expropiación, no tendrán que soportar carga alguna ni de urbanización, ni de gestión, ni sujeción a la programación del

planeamiento, con la espada de Damocles de las posibles medidas administrativas de reacción ante el incumplimiento en los plazos fijados de los deberes inherentes a cada fase del proceso.

Estas consideraciones explican las reglas de valoración contenidas en la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones Inmobiliarias de 1992¹¹⁹.

En el suelo urbano, el justiprecio correspondiente a la expropiación de terrenos para destinarlos a sistema general, o a dotación pública de carácter local excluida de la delimitación de unidades de ejecución, o de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución en la que se vayan a actuar por expropiación, ha de valorar el 75% del aprovechamiento tipo de área de reparto correspondiente referido a la superficie que haya de expropiarse (artículo 59 Ley del Régimen Urbanístico del Suelo y Valoraciones Urbanas)*.

Como se sabe, en el suelo urbano, salvo que la legislación autonómica disponga lo contrario, los sistemas generales quedan excluidos de la delimitación de áreas de reparto: ¿qué aprovechamiento tipo podrá aplicarse entonces? A esa cuestión responde el apartado 3 del mencionado artículo 59: si sólo se hubiera delimitado un área reparto en el suelo urbano, la valoración se haría aplicando al terreno el 75% de ese aprovechamiento tipo; si se hubiera delimitado varias áreas se obtiene un aprovechamiento tipo promedio, ad casum, que será el promedio de los aprovechamiento tipo de las áreas, debidamente ponderados en función de su superficie respectiva y referido al uso y tipología residencial predominante en todo el suelo urbano.

¹¹⁹ * TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio B.O.E. nº 156 de 30/6/1992.

La valoración, a efectos expropiatorios, de los terrenos destinados a sistemas generales, o incluidos en unidades de ejecución en las que haya de actuar por expropiación, en suelo urbanizable programado, será el resultado de referir a su superficie el 50% del aprovechamiento tipo del área respectiva.

Valor de Bienes Afectos a Actividades Profesionales y Empresariales.¹²⁰

Se computarán por el valor que resulte de su contabilidad, por diferencia entre el valor real y el pasivo exigible, siempre que aquella se ajuste a lo dispuesto en el Código de Comercio. No obstante los bienes inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales, se valorarán en todo caso a lo previsto anteriormente, salvo que formen parte del activo circulante y el objeto de aquéllas consista exclusivamente el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria.

Valoración:

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material (donde lógicamente incluimos los bienes inmuebles) deben valorarse al precio de adquisición o al coste de producción. Cuando se trate de bienes adquiridos a título gratuito, se considerará como precio de adquisición el valor normal de mercado de los mismos en el momento de la adquisición.

¹²⁰ Vid. Sotero Amador Fernández y Francisco Esteo Sánchez. "Contabilidad Financiera, casos prácticos sobre principios de valoración". Centro de Estudios Financieros. Madrid. 1993. Debiendo tener en cuenta la Ley 43/1995, de 27/12 B.O.E. 28/12/1995, donde se aprueba la LEY del Impuesto sobre Sociedades.

Se incorporarán al valor del inmovilizado correspondiente el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realicen, valorándose éstas de acuerdo con los criterios establecidos en el párrafo anterior.

Precio de Adquisición:

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento: gastos de explanación, derribo, etc.

Se permite la inclusión de los gastos financieros en el precio de adquisición, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo y hayan sido girados por el proveedor, o correspondan a préstamo u otro tipo de financiación ajena, destinadas a financiar la adquisición.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Coste de Producción:

El coste de producción de los bienes fabricados o construidos por la empresa se obtiene añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes. Deberá añadirse la parte que razonablemente corresponda a los costes indirectos imputables a los bienes de que se trata, en la medida en que tales costes correspondan al período de fabricación o construcción.

Se permite la inclusión de los gastos financieros en el coste de producción, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del activo y hayan sido girados por el proveedor, o correspondan a préstamo u otro tipo de financiación ajena, destinada a financiar la fabricación o la construcción.

Valor Venal:

El valor venal de un bien es el precio que presume estará dispuesto a pagar un adquirente eventual, teniendo en cuenta el estado y el lugar en el que se encuentre dicho bien.

Correcciones de valor de inmovilizado material:

En todos los casos se deducirán las amortizaciones practicadas, las cuales habrán de establecerse sistemáticamente en función de vida útil de los bienes, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia que pudiera afectarlos.

Deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias, con el fin de atribuir a cada elemento del inmovilizado material el inferior valor de mercado que le corresponda al cierre de cada ejercicio, siempre que el valor contable del inmovilizado no sea recuperable por la generación de ingresos suficientes para cubrir todos los costes y gastos, incluida la amortización.

Por la depreciación duradera que no se considere definitiva, se deberá dotar una provisión; esta provisión se deducirá igualmente a efectos de establecer la valoración

del bien de que se trate; en este caso no se mantendrá la valoración inferior, si las causas que motivaron la corrección de valor hubiesen dejado de existir.

Cuando la depreciación de los bienes sea irreversible y distinta de la amortización sistemática, se contabilizará directamente la pérdida y la disminución del valor del bien correspondiente.

El importe de las revalorizaciones contables no se integrarán en la base imponible, exceptuando cuando se lleven a cabo, en virtud de las normas legales o reglamentarias que obliguen a incluir su importe en el resultado contable.

Normas de valoración:

A) Solares sin edificar. Se incluirán en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos, cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

B) Construcciones. Formarán parte de su precio de adquisición o coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Deberá figurar por separado el valor del terreno, de los edificios y otras construcciones.

Lo anteriormente comentado nos es válido para la tenencia de bienes inmuebles de una sociedad.

3.4 OTROS TIPOS DE BIENES:

3.4.1 Valor del Bien en Construcción.

Cuando los bienes inmuebles estén en fase de construcción, se estimara como valor patrimonial las cantidades que efectivamente se hubieran invertido en dicha construcción hasta la fecha del devengo del Impuesto, además del correspondiente valor patrimonial del solar. En caso de propiedad horizontal, la parte proporcional en el valor del solar se determinará según el porcentaje fijado en el título.

Aprovechamos este apartado, para incluir la valoración del derecho a elevar una o más plantas o realizar una construcción bajo suelo.

Para calcular el valor del terreno en el momento del devengo del impuesto en los caso de constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, Ley 39/1.988¹²¹, establece dos reglas: una de aplicación directa y otra de aplicación supletoria.

a) Regla de aplicación directa: En los supuestos de referencia, el valor del terreno en el momento del devengo será la parte del valor catastral del mismo en dicho momento, que represente, respecto del valor catastral total el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de constitución del derecho a elevar.

¹²¹ LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12 en su artículo 108.4.

Así, una vez conocida dicha proporción ésta se aplica sobre el valor catastral del terreno, y, sobre la parte que resulte, se aplica el porcentaje obtenido a partir del cuadro tantas veces reseñado.

b) Regla de aplicación supletoria: Cuando en la escritura de constitución no se hubiere fijado módulo de proporcionalidad, la proporción a aplicar será la resultante de comparar la superficie o volumen de la planta a elevar con superficie o volumen total de la edificación, una vez construida aquella.

3.4.2 El Valor en la Normativa Hipotecaria.¹²²

Valor hipotecario es el valor de un bien inmueble que constituirá la garantía para el cumplimiento de la obligación contraída o devolución del préstamo otorgado por la entidad crediticia. A ésta le interesa conocer el valor en venta del inmueble que se hipoteca, es decir la cuantía que, según la situación del mercado en aquel momento, podría obtenerse por la venta de la finca, en caso de incumplimiento de la obligación, con el fin de reintegrarse del capital prestado, de los intereses vencidos y no cobrados y del importe de las costas y diligencias judiciales causados por la ejecución de los bienes hipotecarios.

Las entidades crediticias podrán disponer de su propio servicio de tasación, recayendo sobre ellas mismas la responsabilidad de las valoraciones o bien, utilizar entidades especializadas que en forma de sociedad anónima deban inscribirse en el Registro Oficial del Ministerio de Economía. En este último caso son requisitos indispensables disponer de un capital mínimo de 25 millones de pesetas y contar como mínimo con 25 profesionales en plantilla o contratados por Sociedad de Tasación.

Basándose en la prudencia valorativa como criterio a tener en cuenta en cualquier valoración, la Ley del Mercado Hipotecario* establece como valor de tasación el menor de los calculados para cada inmueble (reposición, realización, capitalización o máximo legal). También determina quienes pueden realizar dichas tasaciones y el período de validez de toda valoración, fijado en seis meses.

¹²² * ORDEN de 30 de noviembre de 1994 sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles para determinadas Entidades Financieras.

El valor de tasación obtenido servirá de base para establecer la cuantía máxima de préstamo a conceder, de acuerdo con la normativa de cada entidad crediticia. Esta cuantía se calcula aplicando determinado porcentaje sobre el valor del inmueble, que suele oscilar entre el 50% y 80%, en función de la finalidad del préstamo, de la naturaleza del inmueble, del riesgo de la operación y de la situación del mercado. Concretamente la ley de regulación del Mercado Hipotecario establece como cuantía máxima de los préstamos el 70% del valor de tasación, excepto para la construcción o adquisición de viviendas en que se aplica el 80%.

Existen¹²³ cuatro métodos de valoración, que se denominan:

- Método del Coste.
 - Método de Comparación.
 - Método de Capitalización.
 - Método Residual.
- Método de Coste (reemplazamiento-reposición); permite calcular el coste de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados, incluso para la hipótesis de terminación del edificio.

Así, en lo referente a valoración de edificios terminados, en construcción o rehabilitación destinados a viviendas y oficinas establece que: "Se define como tal, el valor que tiene que alcanzar en el mercado una vez construido, de acuerdo con el proyecto analizado, el inmueble libre de contratos de arrendamiento

¹²³ ORDEN de 30 de noviembre de 1994 sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles para determinadas Entidades Financieras.

o de cualquier carga financiera que grave la propiedad pero considerándose servidumbre o afecciones que lo disminuyan.

A su vez existen dos tipos de Métodos de Coste, atendiendo al Anexo 2 apartado 1 de la Orden de 30 de noviembre de 1994¹²⁴:

a) Coste de reemplazamiento-reposición bruto.

Que se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que esta edificado, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha, un inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc), pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

En el caso de inmuebles en rehabilitación, el valor de mercado del terreno se sustituiría por el valor de mercado previo al inicio de las obras de la edificación a rehabilitar.

Entre los gastos necesarios se incluirán:

a) Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y, en su caso, para la declaración de obra nueva del inmueble.

b) Honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras.

¹²⁴ ORDEN de 30 de noviembre de 1994 sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles para determinadas Entidades Financieras.

c) Costes de licencias y tasas de la construcción.

d) Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrán en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

e) Gastos de administración del promotor. No se consideraran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

En los inmuebles en construcción o rehabilitación se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario.

Cuando nos refiramos a inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación, para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra, sin superar el incremento del índice de precios al consumo previsto oficialmente para el año en curso".

b) Coste de reemplazamiento-reposición neto.

Es aplicable exclusivamente a los edificios o a los elementos de un edificio, terminados. Su determinación se realizará deduciendo del coste de reemplazamiento-reposición bruto (CRB) la depreciación física y funcional de la edificación.

La depreciación física de la edificación se calculara por alguno de los dos siguientes procedimientos:

a) Aplicando al CRB, excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de amortización lineal según la antigüedad de la edificación y su vida útil total. Se multiplicara la parte citada del CBR por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre la vida útil total.

b) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.

Existen como hemos comentado otros tres métodos de valoración según la legislación hipotecaria, pero a pesar de su suma importancia en lo relativo a esta legislación no tiene especial influencia en el tema de nuestra tesis por lo que me limito a definir las y remitir al Anexo 2 de la orden citada de 1994¹²⁵.

¹²⁵ ORDEN de 30 de noviembre de 1994 sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles para determinadas Entidades Financieras.

- Método de comparación según mercado, que esta basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles.

- Método de Capitalización. Están basados en el principio de anticipación y son aplicables a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas. El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas netas futuras imputables al inmueble.

- Método Residual. Está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

3.5 CONCLUSIONES.

No existe unificación legal de valores al referirnos a los bienes inmuebles, puesto que ante la diversidad de normativa existente, los resultados pueden ser diferentes según la finalidad a la que estén destinados.

La Administración tiene la facultad de comprobar los valores dados y en caso de disconformidad motivada emprender las acciones legales precisas.

4. EL SISTEMA TRIBUTARIO ESPAÑOL ANTE LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS.

En el ordenamiento tributario español, el valor de los bienes inmuebles se toma en consideración para determinar, directa o indirectamente, la base imponible en la mayoría de las figuras del sistema tributario.

Los criterios legales de valoración fiscal de los inmuebles constituyen, pues, el elemento central para la determinación de la base imponible y, con ello, de la deuda tributaria que deben soportar los contribuyentes¹²⁶. No parece necesario destacar la importancia que tienen los criterios normativos de valoración en Derecho Tributario, pues, de no existir, no podrían mediar los hechos imposables para obtener las correspondientes bases imponibles y a partir de las cuales determinar la prestación tributaria.

La primera cuestión que ha de exponerse se refiere a si en nuestro país existe un sólo valor fiscal de los inmuebles con efectos para todos los impuestos o, por el contrario, se dan una pluralidad de valores fiscales en función de cada uno de los distintos tributos; y, la segunda cuestión se refiere a si existe una ley general de valoración que recoja todos o la mayoría de criterios de valoración. La respuesta a esas dos cuestiones es bien clara. En España no existe una ley que regule expresa y unificadamente un valor fiscal unitario de los inmuebles, con efectos para la totalidad o la mayoría de las figuras impositivas, sino que es la normativa de cada impuesto la que establece las reglas de valoración propias, para medir el valor del impuesto correspondiente.

¹²⁶ Vid. *Revista Española de Derecho Financiero* n° 72. Página 447-48. Civitas. 1991.

Si bien es cierto que, como se verá, el valor fiscal del inmueble determinando para algunos tributos circula hacia otros, no puede afirmarse que se dé una coordinación coherente y sistemática entre todos ellos. Tampoco existe valor fiscal único con efecto para todos los impuestos ni una ley de valoración que recoja sistemáticamente este grupo de normas. De modo que puede afirmarse que no hay un solo valor fiscal de los inmuebles, sino varios; no hay un solo criterio legal de valoración de los inmuebles, sino varios, y no hay un texto único de normas de valoración, sino varios.

Todo tipo de valoraciones de bienes inmuebles tiene su reflejo particular en el sistema impositivo, y estos serán diferentes según la aplicación que vaya a tener al bien inmueble, o sea titularidad, transmisión e incluso realización de la misma construcción. Por supuesto, que según un destino u otro estarán sujetos a diferentes tributos, hecho que vemos a continuación.

4.1 VALORACIÓN DE LA TITULARIDAD DE BIENES INMUEBLES SEGÚN EL TRIBUTO AL QUE ESTÉN ACOGIDOS.

Al referirnos a la **mera titularidad** de bienes inmuebles en el patrimonio nos surgen inmediatamente la influencia de tres impuestos a considerar, como son, **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES, IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO E IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.**

4.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Es un tributo cuyo hecho imponible afecta a la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana, sitios en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la de una concesión administrativa sobre dichos bienes, o sobre los servicios públicos a los que estén afectos, y grava el valor de los referidos inmuebles.

Se trata, pues, de una relación cerrada de situaciones jurídicas, de suerte tal, que ninguna otra relación jurídica con los bienes inmuebles puede considerarse como supuesto integrador del hecho imponible del impuesto.

Como se puede observar, nos habla de inmuebles de naturaleza rústica y de naturaleza urbana¹²⁷. Idéntica situación podemos citar al hablar de la base imponible del impuesto¹²⁸ "Para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los bienes el Valor Catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor del mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso pueda exceder de éste".¹²⁹

4.1.2 Impuesto sobre el Patrimonio.

Con la aparición de la Ley 19/1991¹³⁰, de 6 de junio, se pretendió potenciar la función redistributiva del mismo, potenciación que tiene su máximo exponente en

¹²⁷ Vid. Apartado 1.1.1-2 Páginas 11 - 15 de esta tesis.

¹²⁸ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12, en su artículo 66.2. Desarrollado por la Orden 15-1-1993.

¹²⁹ Vid. Apartado 3.2. Página 49 de esta tesis.

¹³⁰ LEY 19/1991, de 6 de junio del Impuesto sobre el Patrimonio. B.O.E. de 7/6/1991.

la valoración de los bienes y derechos que configuran el patrimonio de una persona física. En este sentido y aunque se mantiene el valor de mercado como criterio residual, acudiéndose a valoraciones administrativas, sin embargo se aproximan las valoraciones a los precios de mercado en elementos patrimoniales significativos, como sin ninguna duda son los bienes inmuebles. La Ley 19/1991 de 6 de junio¹³¹, dice textualmente:

Los bienes de naturaleza urbana o rústica se computarán de acuerdo a las siguientes reglas:

1) Por el mayor valor de los tres siguientes: El Valor Catastral, el Comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, Contraprestación o Valor de Adquisición.

En cuanto al primero de ellos, o sea, el Valor Catastral ya nos hemos referido, aunque convenga recordar que este Impuesto grava en base a los bienes que tiene un determinado individuo y al ser un tributo progresivo, es claro, que el volumen a pagar estará evidentemente en función de los valores dados a dicho patrimonio. Recordando la problemática existente sobre la idoneidad de actualizar o no lo Valores Catastrales para acercarlos a los de mercado con las posible vinculaciones que acarrearía a este Impuesto. Así, si los valores catastrales permanecieran con un valor claramente por debajo de los propios de mercado, estaríamos declarando unos bienes por debajo de su valor real, aplicando por supuesto un tipo menor con el consiguiente ahorro de la carga fiscal. Si por el contrario actualizáramos el Valor Catastral de estos bienes a cifras semejantes a las de mercado, aumentaría su valor, el tipo a aplicar y como

¹³¹ LEY DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO 19/1991 de 6 de junio. B.O.E. 7/6/1991, artículos 10 y 11.

consecuencia la cantidad a ingresar vía impuestos. Esta última situación ha sufrido multitud de críticas al considerar que ese valor actualizado del bien sólo será en el caso de venta del mismo pero nunca como mero poseedor.

En lo que se refiere a los otros dos tipos de valoración, nos es válido lo estudiado en el apartado 3.2¹³² correspondiente.

2) Cuando los bienes inmuebles estén en fase de construcción, se estimara como valor patrimonial las cantidades que efectivamente se hubieran invertido en dicha construcción hasta la fecha del devengo del Impuesto, además del correspondiente valor patrimonial del solar. En caso de propiedad horizontal, la parte proporcional en el valor del solar se determinará según el porcentaje fijado en el título.

3) Los derechos sobre bienes inmuebles adquiridos en virtud de contratos de multipropiedad a tiempo parcial o formulas similares se valorarán según las siguientes reglas:

a) Si suponen la titularidad parcial del inmueble, según las reglas del apartado anterior.

b) Si no comportan la titularidad parcial del inmueble, por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos.

4) Los bienes y derechos de las personas físicas, afectos a actividades empresariales o profesionales según las normas del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas; se computarán por el valor que resulte de su contabilidad, por dife-

¹³² Vid. Apartado 3.2. Página 46 de esta tesis.

rencia entre el valor real y el pasivo exigible, siempre que aquella se ajuste a lo dispuesto en el Código de Comercio.

No obstante, los bienes inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales, se valorarán en todo caso según lo previsto en el punto anterior, salvo que formen parte del activo circulante y el objeto de aquéllas consista exclusivamente en el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria.

En defecto de contabilidad la valoración será la que resulte de la aplicación de las demás normas del Impuesto sobre el Patrimonio.

4.1.3 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o derechos reales que recaigan sobre los mismos:

a) En el supuesto de bienes arrendados o subarrendados, el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Si el propietario o titular del Derecho Real se reservase algún aprovechamiento, se computarán también como ingresos las cantidades que correspondan al mismo, siempre que dicho aprovechamiento no constituya en si mismo una actividad empresarial, en cuyo caso se incluirán entre los ingresos de la citada actividad.

En este sentido los bienes derechos de las personas físicas, afectos a actividades empresariales o profesionales, se computarán por el valor que resulte de su contabilidad, por diferencia entre el valor real y el pasivo exigible, siempre que aquella se ajuste a lo dispuesto en el Código de Comercio. No obstante los bienes inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales, se valorarán en todo caso a lo previsto anteriormente, salvo que formen parte del activo circulante y el objeto de aquéllas consista exclusivamente el desarrollo de actividades empresariales de construcción o promoción inmobiliaria¹³³.

b) En el supuesto de los restantes inmuebles urbanos, excluido el suelo no edificado, la cantidad que resulte de aplicar al valor catastral¹³⁴ los porcentajes¹³⁵ del 2% y del 1,1%, según lo establecido en el Real Decreto, citado en la llamada anterior.

Por su parte el citado Impuesto sobre el Patrimonio y según la Ley 19/1991 de 6 de junio, establecía la forma de valorar los bienes de naturaleza rústica y urbana. De la siguiente manera.

¹³³ LEY 18/1991, de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su artículo 34.

¹³⁴ REAL DECRETO LEY 12/1995 de 28/12 sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera.

¹³⁵ Atendiendo a la LEY 41/1994, de 30 de diciembre. B.O.E. de 31 de diciembre "De Presupuestos Generales del Estado para 1995": Con efectos a partir de 1 de enero de 1995, se da nueva redacción a la letra b) del artículo 34 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, que quedará redactado de la siguiente forma:

"b) En el supuesto de restantes inmuebles urbanos, excluido el suelo no edificado, la cantidad que resulte de aplicar el valor por el que se hallen computados o deberían en su caso, computarse a los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, los porcentajes que a continuación se indican:

- Con carácter general, el 2%.

- En el caso de inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados o modificados, de conformidad con los procesos regulados en los artículos 7 y 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, el 1,30%..., que ha quedado modificado por la Ley 12/1995 de 28 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia tributaria, presupuestaria y financiera, fijándolo en el 1,10%.

Por el mayor valor de los tres siguientes¹³⁶:

- El Valor Catastral.
- El Comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
- El precio, contraprestación o valor de adquisición.

Problemática de elección entre Valor Catastral, valor comprobado o de transmisión, que ha sido eliminada.

Cuando existan derechos reales de disfrute, el rendimiento computable a estos efectos en el titular del derecho será el que correspondería al propietario.

c) Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará rendimiento íntegro alguno.

En base a las consideraciones mencionadas referidas al Impuesto sobre la Renta, los contribuyentes que presenten la declaración anual de la misma y sean propietarios o usufructuarios de bienes inmuebles no arrendados, deberán declarar estos mediante la aplicación de un % (en la actualidad el 2% o el

¹³⁶ Modificado por el REAL DECRETO LEY 12/95 de 28/12 sobre medidas urgentes en materia tributaria y financiera, que lo fija únicamente en el valor catastral.

1,10% según los casos)¹³⁷ sobre una base. El problema que queremos destacar, es el del valor de esa base.

Por concepto todo bien inmueble tiene otorgado un Valor Catastral y un Valor de Adquisición. Estas posibilidades pueden enfrentarse en diferentes posiciones:

Supongamos que el bien inmueble haya sido adquirido hace varios años, con lo que el valor de adquisición (reflejado en la correspondiente escritura) sea muy bajo con respecto a los valores de mercado actuales, dándose la paradoja de que el Valor Catastral actualizado sea mayor que el de escritura, en cuyo caso la base sería lógicamente el Valor Catastral (sin olvidar, por su puesto, la alternativa del valor comprobado que perfectamente se podría haber dado en este caso y que veremos más adelante). Nos encontramos ante un supuesto en el que al utilizar como base el Valor Catastral, (conscientes de que estos valores están aún claramente por debajo de los reales o de mercado), se estaría cotizando sobre bases inferiores a las de la idea citada cuando hablábamos respecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de la necesidad de asemejar los Valores Catastrales a los Reales. En el caso de actualizar los Valores Catastrales y acercarlos a los de mercado, la influencia de este hecho sería

¹³⁷ Atendiendo a la LEY 41/1994, de 30 de diciembre. B.O.E. de 31 de diciembre "De Presupuestos Generales del Estado para 1995": Con efectos a partir de 1 de enero de 1995, se da nueva redacción a la letra b) del artículo 34 de la Ley 18/1991, de 6 de junio, que quedará redactado de la siguiente forma:

"b) En el supuesto de restantes inmuebles urbanos, excluido el suelo no edificado, la cantidad que resulte de aplicar el valor por el que se hallen computados o deberían en su caso, computarse a los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, los porcentajes que a continuación se indican:

- Con carácter general, el 2%.

- En el caso de inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados o modificados, de conformidad con los procesos regulados en los artículos 7 y 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, el 1,30%..., que ha quedado modificado por la Ley 12/1995 de 28 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia tributaria, presupuestaria y financiera, fijándolo en el 1,10%.

lógicamente la misma del ya comentado cuando tratábamos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Si por otra parte, la idea fuera actualizar los valores catastrales a los de mercado y cotizar sobre ellos, la repercusión recaudatoria sería la misma, pero estaríamos planteando una difícil situación, y nos referimos al hecho de dar un valor al bien que realmente sólo tendría en el caso de pensar en su venta, cuestión que en absoluto tiene porque producirse.

En caso contrario, o sea, si el bien ha sido adquirido hace poco tiempo, y su valor supera al Valor Catastral, sería evidentemente el primero el que se tomaría como base, y además en condiciones normales distaría poco del de mercado. En este punto podríamos observar el hecho de que la propiedad de un inmueble de mayor entidad pero antiguo, podría tener una base de cálculo inferior que otro inmueble de menor entidad pero adquirido hace menos tiempo, siempre, por su puesto, que el Valor Catastral esté por debajo de los valores del bien nuevo (cuestión más que probable). Destacando en éste último caso como los años de antigüedad de un inmueble influye también en determinadas situaciones, en soportar una menor presión fiscal, aún siendo el valor real del bien superior a otros más nuevos, pero que soportarían una carga impositiva superior.

No debemos olvidar la tercera opción, y me refiero al valor comprobado, de tal manera que si en cualquiera de los casos anteriores alguno de esos valores ha sido comprobado por la Administración y este es mayor que los otros, por descontado, que éste valor comprobado, será el que se tome como base de aplicación del Impuesto.

Desde otra perspectiva contemplamos que no es extraño que, en la escritura de la compra de un inmueble el valor dado a este no sea el verdadero de la transacción, sino que este por debajo del real, dado que es el importe figurado en la escritura la base de cálculo para el impuesto (por supuesto siempre que sea superior al valor catastral), y aquí surge la tercera opción citada. La Administración a la hora de revisar las transacciones comprueba esos valores dados y puede aceptarlos o rectificarlos con la consiguiente comunicación y posibilidad de recurso. Si tras los trámites oportunos quedaran fijados los valores comprobados por la Hacienda Pública, lógicamente éste último sería el valor de base a utilizar, suponiendo que este valor comprobado consiguiera la Administración que fuera el de mercado o muy próximo, se produciría un claro aumento de la carga impositiva con las causas de todo tipo que esto produciría. Pero no podemos olvidar, que la causa no es por un aumento de la fiscalidad, sino por un intento de disimular un valor por debajo del real, con lo que desde la perspectiva legal, en absoluto se produce un aumento impositivo sino un acierto por parte de la Inspección de Tributos. Todo lo referido se da con cierta frecuencia, pero como toda generalidad produce injusticias, esta no sería la excepción y afecta a casos en los que realmente se vende a precios por debajo de los de mercado por multitud de causas y, por su puesto se escrituran también a precios por debajo de los de mercado pero verdaderos de transmisión, siendo no aceptado este valor dado y rectificado, produciéndose una clara injusticia. No sólo tal vez, se haya realizado una venta no excesivamente interesante, sino que además le aumentan los valores de la misma; nos referimos al caso que todos los supuestos citados sean ciertos y que el motivo de esa baja cantidad en la escrituración no sea por motivos defraudatorios. Pudiendo destacar como en determinados casos la situación financiera, personal, etc, del vendedor puede llevar a realizar unas ventas por debajo del valor de

mercado, influyendo en determinadas circunstancias esta situación en soportar una presión fiscal mayor de la que en justicia debería.

De las líneas anteriores, hemos de destacar una cuestión que ha sido el caballo de batalla de la Hacienda Pública, durante muchos años, las enormes bolsas de "dinero negro" que ha habido y aún permanecen, aunque quizá, en menor volumen en la economía española, siendo el sector inmobiliario uno de los escapes más apropiados para su utilización. El hecho de efectuar compras a precios determinados y escriturar a cantidades muy por debajo de las mismas utilizando el "dinero negro" para cubrir la diferencia, ha sido durante bastante tiempo practica habitual en nuestro país. Hecho que tiene relevancia en éste impuesto como ya hemos citado en el párrafo anterior pero que mucha más influencia tendrá cuando nos refiramos no a la titularidad del bien como hace el Impuesto sobre la Renta en su apartado del Rendimientos de Capital Inmobiliario o en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o en el Patrimonio, sino a su Transmisión.

4.2 VALORACIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES SEGÚN EL TRIBUTO QUE LES AFECTEN.

Para referirnos a la **transmisión** de bienes inmuebles lo hacemos a través de los cuatro tributos que influyen directamente en ella. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

4.2.1 Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Como ya hemos expresado en diversas ocasiones la aparición de la Ley 39/1988¹³⁸ trajo como consecuencia una revolución en lo relativo a la tributación de las Haciendas Locales, con la creación de una serie de tributos en sustitución de otros ya existentes. Es el caso de este impuesto que entro en vigor el 1 de enero de 1990.

Es un impuesto municipal y potestativo, directo y gravará el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana, que se pongan de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier titulo, o de la transmisión de cualquier clase de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Debe citarse a priori, que sólo están sujetos a este Impuesto los terrenos que tengan la consideración de urbanos, de tal forma que según el artículo 62 de la Ley de Haciendas Locales y como ya hemos citado¹³⁹:

El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado, o urbanizable no programado, desde el momento en que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística; los terrenos que dispongan de vías de pavimentadas o encintado de aceras y cuenten, además, con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

¹³⁸ LEY 39/1988 de 28 de Diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12.

¹³⁹ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12, letra a) y b) del artículo 62.

Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto."

La base imponible del Impuesto sobre "Plusvalías" aparece regulada en la Ley 39/1.988¹⁴⁰, cuyo contenido se puede exponer en torno a los siguientes puntos:

La base imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de la Ley Reguladora de Haciendas Locales esta constituida*:

"Por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo del impuesto a lo largo de un período máximo de veinte años".

De la definición anterior, resultan, como especialmente importantes, las tres cuestiones siguientes:

a) Que la base esta constituida por el incremento real del valor de los terrenos. No obstante, y según se verá mas adelante, el incremento de valor que se somete a gravamen no es, en realidad, el incremento real, sino el que resulta de aplicar las reglas de cálculo previstas en la propia Ley. Ello significa, pues, que el texto legal, mediante una ficción jurídica, atribuye al incremento de valor resultante de la aplicación de las referidas reglas la condición legal de incremento real de valor.

¹⁴⁰ * LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12 en su artículo 108.1.

b) Que el incremento de valor se calcula a partir, exclusivamente, del valor del terreno en el momento del devengo del impuesto.

c) Que el período máximo de generación de la plusvalía a gravar, es de veinte años.

Para calcular el importe del incremento de valor que constituye la base imponible del impuesto, la Ley 39/1.988, ha optado por un sistema peculiar que consiste, única y exclusivamente, en la aplicación del porcentaje que resulte de la tabla contenida en el artículo 108.2 de la Ley, sobre el valor del terreno en el momento del devengo del impuesto¹⁴¹.

A la vista de la actual legislación, cabría entender¹⁴², que en este impuesto ya no se plantean problemas de valoración de bienes, pues todo se resuelve con una remisión a los valores determinados a efectos del impuesto sobre Bienes Inmuebles. Sobre dichos valores se aplica un porcentaje (citado anteriormente) establecido por lo Ayuntamientos dentro de los límites máximo y mínimo fijados por la Ley, y el resultado es la plusvalía gravable o base imponible¹⁴³.

¹⁴¹ LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales. B.O.E. n° 313 de 30/12 en su artículo 108.2, cuadro de porcentajes que se ha ido actualizando a través de las diferentes Leyes de Presupuestos.

¹⁴² Vid. SIMÓN ACOSTA, Eugenio Antonio. Tomado de "Seminario de Valoraciones Administrativas de Bienes Urbanos y Comprobación de Valores". Páginas 352 a 359.

¹⁴³ LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales. B.O.E. n° 313 de 30/12 en su artículo 108.4.

También se produce en este impuesto la distorsión entre la definición abstracta de la base y el procedimiento concreto para determinarla. Como ya captábamos anteriormente, la Ley 39/1988¹⁴⁴ "La base imponible de éste impuesto esta constituida por el incremento real de valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado en un período máximo de veinte años".

Sin embargo en la última Ley comentada la norma abstracta no pasa de ser una formulación conceptual sin efecto normativo alguno¹⁴⁵, porque no cumple ni siquiera aquella función que tenía el antiguo Impuesto sobre el Incremento del Valor del Terrenos la definición del valor corriente de venta: ser instrumento limitativo de la facultad de los Ayuntamientos para fijar los tipos unitarios de valor. En éste caso la definición esta vacía de efectos jurídicos porque el valor del terreno se determina a partir de las normas reguladoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por lo que son sólo estas normas las que condicionan el poder administrativo; en cuanto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; la única función administrativa específica en la regulación de las bases consiste en fijar por vía reglamentaria unos porcentajes que, aplicados sobre el valor del inmueble dan como resultado el incremento de valor; pero ni siquiera en la fijación de los porcentajes sirve de nada la definición legal del incremento gravable, porque los Ayuntamientos se mueven dentro de unos límites máximos y mínimos fijados por la Ley; siempre que los Ayuntamientos respete estos límites, será difícil oponer tacha de legalidad a la base imponible. Es decir, la Ley 39/1988* no pase de ser- en el aspecto que comentamos- una mera declaración de intenciones sin contenido normativo alguno.

¹⁴⁴ * LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12 en su artículo 108.1.

¹⁴⁵ Vid. SIMÓN ACOSTA, Eugenio Antonio. Tomado de "Seminario de Valoraciones Administrativas de Bienes Urbanos y Comprobación de Valores". Páginas 352 a 359.

Como ya se ha señalado, la plusvalía gravable se determina a partir del valor final del terreno, valor que es el que corresponda a terreno sujeto en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El objetivo de unificar valores y economizar la gestión tributaria mediante la coordinación de la gestión de varios impuestos es por principio merecedor de aplauso. Pero ello no quiere decir que cualquier remisión normativa entre impuestos diversos deba de ser aceptable. Para utilizar en dos impuestos un mismo valor es preciso que entre estos exista una identidad de objeto o materia imponible o al menos el elemento que se traslada de un impuesto a otro, debe de ser adecuado a la naturaleza y fines de ambos.

Aunque en el derecho tributario local español han sido frecuentes las remisiones entre conceptos heterogéneos, no puede entenderse que en éste caso falte la necesaria unidad. A ello ha contribuido la modificación de las reglas de valoración de bienes urbanos contenida en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles¹⁴⁶, en relación con las anteriores aplicables a la Contribución Territorial Urbana¹⁴⁷.

En efecto, en un impuesto que declara expresamente su voluntad de gravar la plusvalía o incremento real que experimenten los terrenos¹⁴⁸, el valor final de referencia para calcular la base imponible debe ser el valor de enajenación o, al menos, el verdadero valor de mercado de los bienes. No tiene sentido gravar el valor potencial que correspondería al terreno en su caso óptimo.

¹⁴⁶ LEY 39/1988 de 28 de Diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. n° 313 de 30/12.

¹⁴⁷ Recogida en la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

¹⁴⁸ * LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales. B.O.E. n° 313 de 30/12 en su artículo 108.1.

Así pues¹⁴⁹, la remisión al Impuesto sobre Bienes Inmuebles para la determinación del valor final es aceptable. Sin embargo, la fijación objetiva del incremento a partir de este valor final adolece de defectos, en algún caso graves, por lo que no se comprende por qué la coordinación del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana no se ha realizado con otros impuestos con los que guarda más afinidades, tales como los impuestos personales sobre la renta.

Valor del Terreno.

Como ya se ha indicado, la magnitud básica sobre la que se aplica el cuadro de porcentajes contenido en la Ley¹⁵⁰, a fin de determinar el incremento sujeto a tributación, esta constituida por el valor del terreno en el momento del devengo del impuesto.

Para determinar el importe exacto de dicha magnitud (el valor del terreno en el momento del devengo), la Ley 39/1988, distingue una serie de supuestos ya estudiados y que nuevamente se señala:

- 1º Transmisión de terrenos.
- 2º Constitución y transmisión de derechos.
- 3º Constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas.
- 4º Constitución o transmisión del derecho a realizar una construcción bajo suelo.
- 5º Expropiación forzosa.

¹⁴⁹ Vid. SIMÓN ACOSTA, Eugenio Antonio. Tomado de "Seminario de Valoraciones Administrativas de Bienes Urbanos y Comprobación de Valores". Páginas 352 a 359.

¹⁵⁰ LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12 en su artículo 108.2, cuadro de porcentajes que se ha ido actualizando a través de las diferentes Leyes de Presupuestos.

Hemos indicado¹⁵¹, como el legislador ha buscado la comodidad y ello implica, el sacrificio de la justicia tributaria en los casos que se separan de los habituales. En el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se ha prescindido absolutamente de ciertas reglas, algunas de las cuales siempre fueron tenidas en cuenta para modular la aplicación del impuesto en los casos en que circunstancias singulares de ciertos terrenos hacían que la plusvalía real no fuese la derivada de los cálculos objetivos.

Un caso particular es el de los terrenos sobre los que pesan limitaciones de naturaleza jurídico privada, no tenidas en cuenta al valorar los terrenos.

También se prescinde de toda referencia a que haya sido el propio titular de los terrenos quien con su esfuerzo inversor haya creado las circunstancias urbanísticas que se tienen en cuenta para valorar el terreno.

Otro elemento importante para determinar la plusvalía es el período de su generación, pues según el número de años que comprenda, el porcentaje aplicable sobre el valor final será diferente.

Sin embargo éste período, que es también importante, a otros efectos distintos de la determinación de la base imponible, no está fijado con suficiente precisión en la normativa del impuesto. Las alusiones al mismo se contienen en las reglas segunda a cuarta del artículo 108.2 de la Ley 39/1988¹⁵²:

¹⁵¹ Vid. SIMÓN ACOSTA, Eugenio Antonio. Tomado de "Seminario de Valoraciones Administrativas de Bienes Urbanos y Comprobación de Valores". Páginas 352 a 359.

¹⁵² LEY 39/1988 de 29 de diciembre. Reguladora de las Haciendas Locales. B.O.E. nº 313 de 30/12 en su artículo 108.2, cuadro de porcentajes que se ha ido actualizando a través de las diferentes Leyes de Presupuestos.

"El incremento del valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por los Ayuntamientos para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento".

El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto, por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento de valor.

Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla segunda, y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla anterior, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que puedan considerarse las fracciones de años de dicho período".

Normalmente el período indicado, será el período de tiempo que el bien enajenado o sobre el que se constituye el derecho real de goce limitativo del dominio, haya pertenecido al transmitente, Pero ¿que ocurrirá por ejemplo, si durante ese tiempo el bien estuvo temporalmente calificado como de naturaleza rústica? El impuesto grava, como sabemos, los bienes de naturaleza urbana, por lo que el período de generación debería comprender solamente el transcurrido desde su calificación como tal.

Un apartado que habremos de tener en cuenta, es el de los terrenos expropiados en cuanto al justiprecios dado a ellos.

4.2.2 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En lo referente a la transmisión de bienes inmuebles, interesa, en concreto lo que corresponde a los incrementos y disminuciones patrimoniales derivados de su valoración.

De esta manera y atendiendo a la Ley 18/1.991¹⁵³, son incrementos y disminuciones patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del sujeto pasivo que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición del mismo.

Como presunción de que existe un incremento o disminución patrimonial, es necesario que se produzca una alteración en la composición del patrimonio. La imposición de las plusvalías se producirá, por tanto, en el momento de su realización (principio de ganancias realizadas), no se gravarán las plusvalías acumuladas no realizadas.

Continuando con el supuesto de transmisión (onerosa o lucrativa) de elementos patrimoniales, la determinación del importe del incremento o disminución patrimonial¹⁵⁴, y vendrá dado por la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales. En los demás supuestos, el importe será el valor de adquisición de los elementos patrimoniales o partes proporcionales en su caso.

¹⁵³ LEY 18/1991, de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su artículo 44.

¹⁵⁴ LEY 18/1991, de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su artículo 34.

Valor de adquisición.¹⁵⁵

La Ley 18/1991¹⁵⁶ ¹⁵⁷ aclara que el valor de adquisición estará formado por la suma de:

a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiere efectuado. Si el elemento se adquirió a título lucrativo, constituirá el valor de adquisición el que corresponda por aplicación de las normas del Impuesto Sobre Sucesiones y Donaciones.

b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hubieren sido satisfechos por el adquirente. En ningún caso se computarán en el valor de adquisición los intereses satisfechos por el adquirente, hayan sido o no objeto de deducción.

En el caso de transmisiones de elementos patrimoniales adquiridos con anterioridad a 1 de enero de 1979, se sigue permitiendo al sujeto pasivo optar por considerar como valor de adquisición el de mercado a 31 de diciembre de 1978, siempre que éste fuese superior al de adquisición (disposición transitoria 5ª). Se puntualiza que, en dicho caso, se tomará como fecha de adquisición del elemento patrimonial el 1 de enero de 1979.

¹⁵⁵ LEY 18/1991 de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En la Sección 4ª artículos 44-51, modificados de entre ellos los artículos 44.5 y 45.2 por la Ley 39/1992 de 29 de diciembre de 1992.

¹⁵⁶ LEY 18/1991, de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Artículo 46.1.

¹⁵⁷ LEY 18/1991, de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Artículo 46.2.

Valor de transmisión.

Atendiendo a la Ley 18/1991¹⁵⁸, el valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado¹⁵⁹ o en caso de transmisión lucrativa el que corresponda por aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

De este valor se deducirán los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hayan sido satisfechos por el adquirente, con excepción del 75% de la cuota del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en cuanto resulte deducible de la cuota.

Conviene tener presente, tanto a efectos del valor de adquisición como del de transmisión, que la nueva ley amplía a las personas físicas el ámbito de aplicación de la regla imperativa de valoración de operaciones vinculadas contenida en el Impuesto sobre Sociedades¹⁶⁰, que únicamente afectaba a entidades sujetas al Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el artículo 8 de la Ley establece: "La valoración de las operaciones entre una sociedad y sus socios o consejeros o los de otra sociedad del mismo grupo, así como con los cónyuges ascendientes o descendientes de cualquiera

¹⁵⁸ LEY 18/1991 de 6 de junio B.O.E. de 7 de junio del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En la Sección 4ª artículos 44-51, modificados de entre ellos los artículos 44.5 y 45.2 por la Ley 39/1992 de 29 de diciembre de 1992.

¹⁵⁹ Se eleva a rango de Ley la cautela que se establecía en el Reglamento del IRPF de 3 de agosto de 1981, en el sentido de que "por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no difiera del normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste".

¹⁶⁰ * LEY 61/1978, de 27 de diciembre del Impuesto de Sociedades en su artículo 16. Modificada posteriormente por la Ley 18/1991 de 6 de junio. B.O.E. de 7 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Disposición Adicional 5ª. Cinco.4.a), recogida posteriormente en la Ley 43/95 de 27/12, B.O.E. 28/12/1995.

de ellos, se realizará por su valor normal en el mercado, en los términos previstos en el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades¹⁶¹".

Atendiendo a la Ley que se cita¹⁶²: "La principal novedad de la nueva legislación, consiste en la sustitución de los tradicionales coeficientes de actualización del valor de adquisición, por el sistema que reduce los incrementos y disminuciones de patrimonio en función del tiempo de permanencia del elemento transmitido en el patrimonio del sujeto pasivo, de suerte que transcurrido un determinado lapso temporal que varía según los elementos patrimoniales de que se trate, se alcanza la no sujeción".

¹⁶¹ * LEY 61/1978, de 27 de diciembre del Impuesto de Sociedades en su artículo 16. Modificada posteriormente por la Ley 18/1991 de 6 de junio. B.O.E. de 7 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Disposición Adicional 5ª. Cinco.4.a), recogida posteriormente en la Ley 43/95 de 27/12, B.O.E. 28/12/1995.

¹⁶² Aunque no previsto inicialmente en la anterior Ley 44/78, con el fin de no gravar incrementos patrimoniales de carácter puramente monetario y evitar los efectos de la inflación, la Ley de Presupuestos Generales para 1981, de 29 de diciembre de 1980, estableció un mecanismo de deflación o corrección monetaria consistente en la aplicación de unos coeficientes al valor de adquisición del elemento patrimonial transmitido, siempre que este se hubiera adquirido, como mínimo, con un año de antelación a la fecha de transmisión, lo que proporciona un valor de adquisición actualizado. Este mecanismo de corrección siguió estableciéndose en las Leyes de Presupuestos o Decretos Leyes de medidas fiscales de cada uno de los años siguientes hasta 1991, en que con la aparición de la Ley 18/1991, de 6 de junio, abandona este mecanismo de corrección monetaria y en su lugar establece un sistema que reduce los incrementos y disminuciones de patrimonio en función del tiempo de permanencia del elemento transmitido en el patrimonio del sujeto pasivo. Redacción dada posteriormente por el artículo 65 de la Ley 39/1992 de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1993.

En este sentido¹⁶³ la Ley establece:

"Cuando los incrementos y disminuciones de patrimonio procedan de las transmisiones de bienes o derechos adquiridos con más de dos años de antelación a la fecha o de... , su importe, a efectos de tributación, se determinará de acuerdo con las reglas y porcentajes siguientes:

a) Se tomará como período de permanencia en el patrimonio del sujeto pasivo el número de años que medie entre las fechas de adquisición y transmisión, redondeado por exceso.

...

d) Tratándose de bienes inmuebles, derechos sobre los mismos..., el incremento o disminución patrimonial se reducirá en un 5,26% por cada año de permanencia que exceda de dos.

Por lo tanto quedarán no sujetos al impuesto los incrementos o disminuciones patrimoniales a que se refiere en el párrafo anterior cuando el período de permanencia en el patrimonio del sujeto pasivo de los bienes o derechos sean superiores a 20 años.

Si se hubieran efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se distinguirá la parte de valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo a efectos de la aplicación de la Ley.

¹⁶³ Ley 18/1991, de 6 de junio, abandona este mecanismo de corrección monetaria y en su lugar establece un sistema que reduce los incrementos y disminuciones de patrimonio en función del tiempo de permanencia del elemento transmitido en el patrimonio del sujeto pasivo. Redacción dada posteriormente por el artículo 65 de la Ley 39/1992 de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1993.

De manera que, con carácter general, la tenencia por más de veinte años de cualquier bien inmueble o derecho determina la no tributación del posible incremento o disminución de patrimonio.

4.2.3 Impuesto sobre Sociedades.

Es importantísima la incidencia de este impuesto en el sistema impositivo y no menos en los distintos entramados de la vida económica, de ello, que veamos los diversos supuestos que se dan en el estudio de las consecuencias por las variaciones en el patrimonio, que genera el impuesto¹⁶⁴.

" 1º) Son incremento o disminuciones de patrimonio las variaciones en el valor del patrimonio del sujeto pasivo que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo lo dispuesto en el apartado segundo.

Se computaran como incremento de patrimonio los que se manifiestan por simple anotación contable, salvo que la Ley los declare expresamente exentos de tributación.

En ningún caso se computará como disminución de patrimonio las partidas aparecidas por simple anotación contable, salvo las que correspondan a disminuciones de valor consecuencias de pérdidas por depreciación, que no se hayan computado como amortizaciones, producidas durante el período impositivo.

¹⁶⁴ Modificación de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades en su art. 15 por la Ley 18/1991 de 6 de junio en su disposición adicional 5ª, incluido posteriormente en la Ley 43/95, de 27 de diciembre, B.O.E. de 28/12/1995.

2º) No son incremento de patrimonio a que se refiere el apartado anterior, los aumentos en el valor del patrimonio que procedan de rendimientos sujetos a gravamen en este Impuesto, por cualquier otro de sus conceptos, las aportaciones de capital efectuadas por los socios o partícipes durante el ejercicio, incluidas las primas de emisión de acciones, ni las aportaciones que los mismos realicen para reponer el patrimonio¹⁶⁵.

3º) Son incrementos o disminuciones de patrimonio y como tales se computarán en la renta de la entidad transmitente las diferencias de valor que se pongan de manifiesto con motivo de cualquier transmisión lucrativa."

Como hemos dicho la Ley 18/1991 de 6 de junio, modifico sustancialmente el tratamiento de los incrementos y disminuciones de patrimonio cuando estos provienen de bienes afectos a actividades empresariales y profesionales. Así, la citada Ley en su Disposición Adicional 5ª, establece que el importe de los incrementos y disminuciones de patrimonio para el Impuesto sobre Sociedades (donde se incluirán los afectos a actividades empresariales y profesionales) será¹⁶⁶:

En el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre el valores de adquisición y enajenación de los elementos patrimoniales.

El importe de las revalorizaciones contables, no se integra en la base imponible, exceptuando cuando se lleven a cabo en virtud de las normas legales o reglamentarias

¹⁶⁵ TEXTO REFUNDIDO de la Ley de Sociedades Anónimas, 61/1978 de 27 diciembre. B.O.E. 30/12.en sus artículos 163.1 y 260.4.

¹⁶⁶ Modificación de la Ley 61/1978, de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades en su art. 15 por la Ley 18/1991 de 6 de junio en su disposición adicional 5ª y recogida posteriormente en la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, B.O.E. 28/12/1995.

que obliguen a incluir su importe en el resultado contable. El importe de la revalorización no integrada en la base imponible, no determinará un valor, a efectos fiscales, de los elementos revalorizados.

Transmisión onerosa:

1º) Cuando la variación en el valor del patrimonio proceda de una transmisión a título oneroso, el valor de adquisición será formado por la suma de:

- a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiere efectuado.
- b) El importe de las revalorizaciones que se hubieren practicado.
- c) El coste de las inversiones y mejoras efectuada en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hubieren sido satisfechos por el adquirente.

Este valor se minorará, cuando proceda, en el importe de la amortizaciones por la depreciación que hayan experimentado los citados bienes. computándose en todo caso la amortización mínima, y , en el de las provisiones y disminuciones de valor fiscalmente deducibles, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16 de esta Ley.

El valor de enajenación se estimará en el importe real por el que dicha enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán en su caso los gastos y tributos en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Transmisiones Lucrativas.

Cuando la transmisión o adquisición hubiese sido a título lucrativo constituirán los valores respectivos, aquellos que corresponderían como valor normal de mercado.

4º) Cuando la alteración en el valor del patrimonio proceda:

...

c) De las aportaciones no dineraria a sociedades, el incremento o disminución de patrimonio se determinará por diferencia entre el valor de adquisición de los bienes o derechos aportados y la cantidad mayor de las siguiente:

...

2) El valor que resulte de los informes incorporados como anexos a las correspondientes escrituras de constitución o aumento de capital social, a efectos de inscripción en el Registro Mercantil.

...

4) La valoración del bien aportado, según los criterios establecidos en el Impuesto sobre el Patrimonio.

...

f) De un traspaso, el incremento patrimonial se computará a la cedente por el importe que le corresponda en el traspaso. Cuando el derecho de traspaso se haya adquirido mediante precio, su valor neto contable, tendrá la consideración de valor de adquisición.

g) De indemnizaciones o capitales asegurados por pérdidas o siniestros en elementos patrimoniales, se computarán como incremento o disminución patrimonial la diferencia entre la cantidad percibida y la parte proporcional del valor de adquisición que corresponda al daño.

4.2.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En las adquisiciones por causa de muerte¹⁶⁷ la base imponible del impuesto es el valor neto de la participación individual de cada causahabiente en el caudal hereditario, entendiéndose como tal valor real de los bienes y derechos adquiridos minorado por las cargas o gravámenes, deudas y gastos que fueran deducibles. A los efectos de fijar el valor neto de la participación individual de cada causahabiente se deducirá del valor de los bienes o derechos:

- El de las cargas o gravámenes que pesaren sobre los mismos y que sean deducibles según lo establecido en el Reglamento.
- El de las deudas que reúnan las condiciones exigidas para su deducción.
- El de aquellos que disfruten de algún beneficio fiscal en su adquisición, en la proporción que para el beneficio se establezca.
- El importe de los gastos deducible, según el Reglamento.

Para valorar los bienes en el impuesto sucesorio se deducen las cargas y gravámenes que disminuye realmente su valor, pero no las deudas personales del adquirente. Es decir, se deduce lo que minusvalora el bien. Esto, naturalmente, se refiere a las reglas para valorar el activo hereditario, pues como aquí se habla de deudas se plantea la palabra en otro sentido de como lo hace el Reglamento, que señala las deudas que sí son deducibles como pasivo hereditario. Las deudas del

¹⁶⁷ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, artículo 22.

Reglamento no tienen relación con la valoración de lo transmitido, sino que son cantidades que se deducen del haber hereditario para determinar el haber líquido repartible.

En la donaciones¹⁶⁸ y demás transmisiones lucrativas "inter vivos" equiparables, constituirían la base imponible el valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose como tal el valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueran deducibles.

Para determinar el valor neto de los bienes o derechos adquiridos por donación o por cualquier otro negocio jurídico o título lucrativo e "inter vivos" equiparable, únicamente serán deducibles las cargas o gravámenes establecidos por el Reglamento¹⁶⁹.

¹⁶⁸ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, artículo 35.

¹⁶⁹ REAL DECRETO 1629/1991 de 8 de noviembre. B.O.E. de 16/11/1991. Por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

4.2.5 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Cuando los bienes inmuebles están afectados por alguna transmisión esta puede ser onerosa o bien gratuita, siendo de aplicación el citado impuesto únicamente al primero de los casos, puesto que si fuera gratuita sería el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones el que la gravaría.

Aunque en lo sustancial sea otro el objetivo de este trabajo, sí es imprescindible indicar, cuales son los bienes y en que casos están afectados por este impuesto los bienes inmuebles.

Recordaremos que las transmisiones patrimoniales sujetas¹⁷⁰ "Las transmisiones onerosas por actos inter-vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas" (entre los que se encuentran lógicamente los bienes inmuebles).

La base imponible está constituida por el valor real del bien*.

Generalmente el hecho imponible de este impuesto se identifica con la compra-venta, sin embargo esta situación no es totalmente real, pues:

- Por un lado existen numerosas figuras gravadas por éste impuesto cuyo título jurídico no es el contrato de compra-venta, como son por ejemplo la permuta, la adjudicación en pago, etc.

¹⁷⁰ * REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993 de 24 de septiembre, en su artículo 7. y posteriormente REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo. B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su artículo 32.

- Por otro lado no todas las compra-ventas están gravadas por el tributo que nos ocupa ya que algunas están no sujetas al mismo, por estarlo al Impuesto sobre el Valor Añadido, cuestión que se vera más adelante.

- Sin embargo, la delimitación efectuada con anterioridad sigue siendo válida, incluidas las matizaciones realizadas, puesto que en compra-venta se dan al menos tres de los caracteres que se precisa para las transmisiones sujetas:

a) Onerosidad. La transmisión sujeta a este impuesto ha de ser onerosa, es decir, con contraprestación a cambio de un precio; quedan excluidas del impuesto los actos de contenido gratuito y en particular los que se realizan a título de donación. Incluso la compra-ventas entre padres e hijos y en general las que se produzcan entre ascendientes y descendientes tributarán por este impuesto, sin perjuicio de la problemática que pueda suscitar la justificación de la existencia previa del dinero en otros tributos integrantes de la imposición directa, y en general en el que grava la renta de las personas físicas.

b) Patrimonialidad. Consecuencia necesaria de lo anterior es el requisito de la patrimonialidad de la adquisición; si una transmisión es onerosa tendrá siempre un valor de cambio, sea en dinero o en especie; sobre todo, si lo adquirido es a cambio de dinero, no ha de existir duda acerca del carácter patrimonial de la transmisión; no se restringe por tanto el tributo, a lo que pudiera estar gravado en el impuesto sobre el patrimonio, pese a la amplitud con que a su vez éste está concebido en la legislación vigente.

c) Intervivos. De esta forma se delimita este impuesto con el que grava las adquisiciones hereditarias, pese a que este caso sería redundante con la onerosidad ya citada anteriormente.

Como se deduce de la propia definición no están sujetas a este impuesto únicamente las transmisiones de bienes inmuebles, sino también, todos los derechos inherentes al mismo. Por lo que estarán sujetas a este impuesto la transmisión de bienes inmuebles a título oneroso, así como servicios y derechos reales incorporados al mismo. A saber¹⁷¹.

1º Derechos Reales:

- De garantía:

- Hipoteca.
- Prenda.
- Anticresis.
- Condición resolutoria explícita.

- De disfrute.

- Usufructo.
- Uso.
- Habitación.
- Superficie.
- Vuelo.
- Servidumbre.
- Censo.

¹⁷¹ REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993 de 24 de septiembre, en su artículo 10. y posteriormente REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo. B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su artículo 37 a 50.

- De adquisición.

- Retracto.
- Opción.

2º Préstamo.

Esta sujeta al impuesto la constitución de préstamos, y en los garantizados con hipoteca, prenda, anticresis o fianza, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo.

3º Arrendamientos.

En principio, está sujeta la constitución de contratos de arrendamiento de cualquier clase, naturaleza y régimen, pero hay que tener en cuenta las siguientes puntualizaciones:

- Se gravan los contratos de subrogación en los derechos del arrendatario, cesión del arrendamiento y traspaso del local de negocio.
- El arrendamiento de local de negocio presupone se realice en él actividad económica que por ser empresarial determinará su sometimiento al Impuesto sobre el Valor Añadido¹⁷². Por lo que estarán sujetas a este impuesto, como decíamos, las transmisión de bienes inmuebles a título oneroso, así como

¹⁷² LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su art. 4º.

cualquier derecho incorporado al mismo, no olvidando nunca el artículo 7.5 de la Ley¹⁷³ que establece:

"No estarán sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al IVA. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles cuando gocen de exención en el IVA".

Están sujetas, por último, la constitución de fianzas, pensiones y la constitución de concesiones administrativas cualquiera que sea su naturaleza, duración y bienes sobre los que recaigan.

4.2.6 Impuesto sobre el Valor Añadido.

Están sujetas al impuesto¹⁷⁴ las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizados por empresarios o profesionales a título onerosos con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional. Las primeras transmisiones de viviendas considerándose a esos efectos "primera transmisión" la efectuada directamente por la promotora, siempre que tenga lugar una vez terminada la edificación o rehabilitación y antes de la utilización ininterrumpida por un plazo de dos años por su propietario o por los titulares de derechos reales de goce o disfrute,

¹⁷³ REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993 de 24 de septiembre, en su artículo 7. y posteriormente REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo. B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su artículo 31.2.

¹⁷⁴ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su art. 4º.

o de la cesión de la edificación, por el mismo plazo, en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra siempre que además, el adquirente sea una persona distinta de la que utilizó la edificación durante el referido plazo..."

Siendo la Base Imponible el importe real de la contraprestación y al tipo reducido del 7% o el 4% según los casos¹⁷⁵.

Dentro de la aplicación del IVA existen dos elementos fundamentales en los bienes inmuebles y nos referimos a los terrenos y a las edificaciones, elementos que consideraremos en ocasiones de forma aislada y en otros de forma conjunta. Dado que tendremos que usar en varias ocasiones conceptos y articulado de la Ley del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo¹⁷⁶, es conveniente ver, separadamente, los terrenos y las edificaciones.

Aplicación del IVA a los terrenos.

Para que una entrega de terrenos quede sujeta al IVA se precisa el cumplimiento de una serie de condiciones que afecten a cuatro elementos distintos: sujeto, objeto, título y existencia o no de una previa transmisión.

¹⁷⁵ Con efectos a partir de día 1 de enero de 1995 por aplicación de la LEY 41/1994 de 30/12, en su artículo 78, da nueva redacción al artículo 90 de la Ley 37/1992 en su apartado uno quedando redactado " Se aplicara el tipo del 7% a las operaciones siguientes:...Los edificios o parte de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidos los garajes y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente..."

De igual manera sufre modificación el apartado dos del artículo 90. "Se aplicara el 4% a las operaciones siguientes:...las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de protección pública, cuando las entregas se efectúen por los promotores de las mismas, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio y que se transmitan conjuntamente".

¹⁷⁶ TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio. B.O.E nº156 de 30/06/1992.

a) Sujeto de transmisión.

Comentábamos en líneas anteriores que de acuerdo con la Ley 37/1992 de 27¹⁷⁷ "están sujetas al IVA las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizados por empresarios o profesionales a título oneroso con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad profesional o empresarial, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen".

Para que una entrega de terrenos, en atención al elemento subjetivo, quede sujeto al impuesto requiere se dé uno de los siguientes supuestos:

1.1 Que dicha entrega sea realizada por una sociedad mercantil, en todo caso, y sea cual sea su actividad empresarial¹⁷⁸.

1.2 Que dicha entrega sea realizada por un empresario individual, en el desarrollo de su actividad empresarial. Es indiferente que la operación concreta se desarrolle con carácter habitual u ocasional, basta con que tenga lugar en el desenvolvimiento de la actividad empresarial¹⁷⁹.

¹⁷⁷ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su art. 4º.

¹⁷⁸ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su artículo 4.2.a).

¹⁷⁹ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su artículo 4.1.

1.3 Que dicha entrega derive de una actividad de "urbanización de terrenos" realizada a título ocasional por un empresario individual¹⁸⁰.

1.4 Que dicha entrega sea realizada por el Estado u otro ente público, como consecuencia de una actividad inmobiliaria, cuando se efectúan con contraprestación y que no sea de naturaleza tributaria¹⁸¹.

b) Objeto de la transmisión.

A "sensu contrario", se deduce de la Ley 37/1992 sobre el IVA¹⁸², que el requisito esencial para que una entrega de terrenos quede sujeta al impuesto en atención a su objeto, es que los terrenos tengan la condición de edificables*. El concepto de terrenos edificables puede ser muy complejo según sea el tipo de suelo al que nos refiramos, complejidad que nos resuelve la legislación urbanística aplicable.

Así, se consideran edificables los terrenos calificados como solares por el Real Decreto 1/1992, de 26 de junio¹⁸³.

La clasificación de los terrenos en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana viene basada inicialmente en la existencia o no de Plan General de Ordenación de los Municipios:

¹⁸⁰ * LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su artículo 20.20.a).

¹⁸¹ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su artículo 7.8.

¹⁸² LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su artículo 20.20.

¹⁸³ TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio. B.O.E nº 156 de 30/06/1992.

I. Existiendo Plan General Municipal:

El territorio de los Municipios donde existiere PLAN GENERAL MUNICIPAL de Ordenación¹⁸⁴, se clasificará en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

a) Suelo Urbano.

Se define los terrenos que constituyen el suelo urbano incluyendo a:

a.1 Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

a.2 Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización citados en el párrafo anterior.

¹⁸⁴ REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en sus artículos 10,11 y 12.

b) Suelo Urbanizable.

b.1 Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare adecuados en principio, para ser urbanizados.

b.2 Dentro del suelo urbanizable el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

- Suelo programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa del propio plan.
- Suelo no programado, integrado por el que sólo pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de programas de actuación urbanística.

b.3 El suelo clasificado como apto para urbanizar por normas subsidiarias de planeamiento se equipara al suelo urbanizable programado excepto a los efectos de la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo.

b.4 En todo caso, a efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el suelo apto para urbanizar se equipara al suelo urbanizable programado.

c) Suelo no urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

II. No existiendo Plan General Municipal:

En relación con los Municipios carentes del referido PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN¹⁸⁵, el territorio es clasificado en suelo urbano y suelo no urbanizable.

a) Suelo Urbano.

Constituirán suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendido en áreas consolidadas por las edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes, se incluyan en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

¹⁸⁵ REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su artículo 13.

b) Suelo no urbanizable.

Formarán el suelo no urbanizable los restante espacios del término municipal. En principio, de acuerdo con la Ley del IVA¹⁸⁶, únicamente aquellas partes de terreno urbano que merezca la calificación de solar, pueden ser consideradas como edificables a efectos del IVA por transmisión.

Se han definido, los distintos tipos de suelo que existen según las normas urbanísticas, salvo al más destacado desde el punto de vista del IVA, al anteriormente citado solar.

III. Solar.

A los efectos de la Ley sobre Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo¹⁸⁷ tendrán la consideración de Solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén urbanizados de acuerdo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si este no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados cuando nos referíamos a suelo urbano, la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho planeamiento.

¹⁸⁶ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 20.20 párrafo 2º.

¹⁸⁷ REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su artículo 14.

También estarán acogidos al IVA, aquellos terrenos que no teniendo la condición de edificables cumplan¹⁸⁸:

IV. Otros terrenos sujetos al IVA.

a) Terrenos aptos para la edificación por haber sido ésta por la correspondiente licencia administrativa.

Existen dos excepciones concretas que van a suponer la posibilidad de edificación en suelo urbano antes de que en el terreno concurren las circunstancias de su calificación como solar. Tales excepciones son las siguientes: **a)** Que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante garantías que reglamentariamente se determinen. **b)** Construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, con el cumplimiento de determinadas obligaciones y condiciones.

b) Terrenos urbanizados o en curso de urbanización.

Esta transmisión está acogida al IVA, siempre que la entrega se realice directamente por el promotor de la urbanización y que no tienen la condición de edificables.

c) Terrenos donde se hallen enclavadas edificaciones en curso de edificación o terminadas.

¹⁸⁸ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 20.20.a).b).

Cuando se transmitan conjuntamente con las mismas y las entregas de dichas edificaciones estén sujetas y no exentas al impuesto.

c) Título de la transmisión.

De acuerdo con la Ley 37/1.992¹⁸⁹, "se entiende por entrega de bienes la transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales, incluso si se efectúa mediante cesión de títulos representativos de dichos bienes". Evidentemente el título fundamental (pero no único) de transmisión del poder de disposición es el contrato de compra venta, respecto al cual parece que no cabe hacer mayores precisiones; aunque sí tienen un carácter específico a considerar los supuestos siguientes:

1º Aportaciones a Sociedades o Comunidades de Bienes y adjudicaciones en la disolución de ésta.

Considera como entrega de bienes las aportaciones no dinerarias efectuadas por los sujetos pasivos del Impuesto de elementos de su patrimonio empresarial o profesional a sociedades o comunidades de bienes y las adjudicaciones de esta naturaleza en caso de liquidación o devolución de terrenos, en su caso, constituirá un supuesto de entrega de bienes que quedará, en principio, sujeto al impuesto sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 7º,1º¹⁹⁰, que aclara que no quedaría sujeta al impuesto la transmisión total de un patrimonio si el adquirente continúa en el ejercicio de la misma actividad.

¹⁸⁹ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art.8.

¹⁹⁰ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su 7.1.

2º Expropiación forzosa de terrenos.

Se consideran como entregas "las transmisiones de bienes en virtud de una norma o de una resolución administrativa o jurisdiccional". Uno de los sistemas de actuación que recoge la Ley sobre Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo es el sistema de expropiación. El expropiante, el Estado o cualquier entidad pública, y el expropiado para que quedará esta operación sujeta al IVA, deberá ser una empresa en los términos más amplios.

3º Contratos de arrendamiento-venta o de venta a plazos con pacto de reserva de dominio. Las entregas, en virtud de tales contratos, de terrenos se consideran como entrega de bienes y que, por tanto, quedan sometidas al impuesto en las condiciones generales a la que se sujetan todas las demás transmisiones de bienes inmuebles.

4º Las transmisiones de terrenos efectuadas en virtud de contratos de comisión.

Considera entrega de bienes las transmisiones entre comitente y comisionista que actué en nombre propio efectuadas en virtud de contratos de comisión de venta o de comisión de compra. (No es tema que aparezca de modo claro y terminante en el sector inmobiliario).

5º Entregas gratuitas de terrenos o su patrimonio personal, procedentes del patrimonio empresarial.

Aunque es un caso, que en la realidad presenta un carácter absolutamente teórico, de producirse tal transmisión quedaría sometida al IVA, de acuerdo con

el artículo 9¹⁹¹ y establece como autoconsumo, y a su vez, éste como entrega de bienes, "la transmisión del poder de disposición sobre bienes inmuebles corporales o la cesión de derechos reales de goce o disfrute sobre bienes inmuebles que integran el patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, efectuada a título gratuito. Igual consideración tiene la adscripción por el sujeto pasivo de bienes pertenecientes al patrimonio empresarial, a su patrimonio personal o autoconsumo.

En ambos casos constituirán supuestas entregas de bienes que quedarán, en principio, sujetos al impuesto, sin perjuicio de la posible aplicación del artículo 55, que aclara que no quedarían sujetas al impuesto siempre que no se le hubiese atribuido al sujeto pasivo el derecho a efectuar la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición.

6º Transmisión de solares contra entrega de edificaciones.

Nos referimos a todos aquellos variadísimos negocios en los cuales el constructor de la edificación, efectuando dicha construcción en nombre y por cuenta propia, y no en virtud de contrato de ejecución de obra, realiza la misma en un terreno que no es de su propiedad, sino que es cedido por su dueño con el fin de recibir como contraprestación bien una parte de la edificación, bien una participación en los beneficios obtenidos, o bien, incluso, una participación en los ingresos brutos que deriven de la enajenación del referido edificio.

Hay que entender que la operación descrita debe de ser calificada como una doble entrega, en la cual, y siempre dentro de las condiciones generales de

¹⁹¹ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art.9.

ejecución, cada una de dichas entregas estará sometidas al Impuesto sobre el Valor Añadido¹⁹², cuya base en cualquier caso deberá ser determinada de acuerdo con las reglas generales¹⁹³, y que, respecto de aquellas operaciones en las que la contraprestación no esté total o parcialmente fijada en dinero, exigirá la aplicación del artículo 79.1, según el cual habrá de considerarse como base imponible el valor en el mercado de los bienes entregados.

En el presente supuesto, se tomaría como base la contraprestación que se hubiese acordado en condiciones normales de mercado, en relación con el propio valor del solar y en relación con las unidades inmobiliarias, locales, pisos o, en su caso, la participación en los beneficios, establecidos en el negocio.

d) Existencia de transmisión previa.

Como regla general, la existencia o no de una transmisión previa, no influye en la sujeción de la entrega de solares edificables, siempre que éstos se transmitan antes de haber sido construidos. Por el contrario, el hecho de la construcción hace que el solar pierda su independencia y siga, en definitiva, el régimen tributario de la propia edificación.

¹⁹² LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su art. 4º.

¹⁹³ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art 78 y 79.

Aplicación del IVA a las edificaciones.

Realizada la construcción y como consecuencia de la misma, convertido el solar en una edificación, ésta es destinada a cumplir la finalidad económica para la que la referida construcción fue concebida. Finalidad económica que influirá decisivamente en el tratamiento que debe darse a la edificación.

Las obras referidas en términos generales a la urbanización, no constituyen un supuesto específico de edificación, ya que al integrarse en el suelo, su régimen tributario será el que corresponda al suelo en el que se integran, y al no ser susceptibles de una utilización independiente. Otro tanto se puede afirmar de las obras referidas a obras inmobiliarias que van a integrarse en un edificio, en construcción en el primer caso, y ya construido en el segundo.

Es necesario, ante la existencia de un edificio terminado, considerar los distintos destinos que puede tener. Cabe especificar el triple destino que la edificación puede tener, a efectos de la fijación de su régimen tributario ante el IVA.: la transmisión en propiedad, la cesión de arrendamientos y, finalmente, el uso propio.

No obstante, es obligado, antes de fijar de modo claro el concepto de edificación, en cuanto es este concepto el que delimita, en definitiva, el tratamiento especial ante el impuesto.

a) Concepto de edificación en la Ley¹⁹⁴.

¹⁹⁴ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 6º apartado uno y dos.

La Ley 37/1992, da un específica definición a los efectos del impuesto, al considerar como tales "no sólo las viviendas y edificios urbanos sino también todas las construcciones efectuadas, tanto en el suelo como en el subsuelo, siempre que sean susceptibles de utilización autónoma e independiente".

Se precisó un estudio de esta definición, en cuanto la misma tiene un doble efecto: en primer lugar, define por sí sola la sumisión de determinadas operaciones al IVA, si tenemos en cuenta la Ley 37/1992, en todo caso, como actividad empresarial la urbanización de terrenos y la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones para su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque se realicen ocasionalmente.

Se podría concluir, en consecuencia, señalando que la edificación, a efectos del IVA, es solamente aquella construcción terminada que por sí misma es susceptible de una utilización efectiva, y sin que, por supuesto, el concepto pueda ser reducido al edificio industrial o a la vivienda propiamente dicha, ya que hay otro conjunto de edificaciones que pueden tener esa misma utilidad.

En el citado precepto legal deja sin definir el carácter de los edificios destinados a ser derruidos, que con una aplicación literal serán edificaciones, por lo que su transmisión, al no ser evidentemente la primera, quedará exenta del impuesto, pese a su evidente equiparamiento a los terrenos edificables.

Para continuar con el desarrollo del trabajo citamos algunos problemas o condicionantes que pudieran surgir:

Los problemas principales que se plantean quedan referidos esencialmente al tratamiento que pueda darse a la edificación antes de su destino definitivo y a los efectos de su posible cambio de afección.

En las transmisiones de edificaciones nos encontramos con unos bienes terminados que se encuentran, en consecuencia, en condiciones de ser utilizados o "consumidos" de acuerdo con la finalidad específica a la que están destinados, de tal modo que será esta finalidad la que deba servir de "guía" a la hora de estructurar el sistema de tributación, y que si el inmueble se ha convertido en un bien de "consumo" habrá que pensar que la imposición que se establezca tiene carácter definitivo, mientras que si se trata de edificaciones cuya finalidad sea contribuir a la producción de otros bienes mediante la correspondiente inversión e inmovilización en el patrimonio empresarial, es evidente que la imposición de los mismos en el momento de su transmisión no tendrá ese carácter definitivo, en cuanto que por el juego de la deducción, la carga soportada quedará compensada en la liquidación global del impuesto. El gravamen de los edificios industriales, en consecuencia, es un gravamen también intermediario, lo que supone que los mismos, una vez efectuada por su propietario la deducción correspondiente, se ven libres de toda carga por el IVA, lo cual traerá como derivación, en caso de cambio de destino o de afectación, la necesidad de considerar las consecuencia fiscales correspondientes, para que un bien que entra ahora en el consumo no quede liberado de toda carga impositiva.

Partiendo de esta base, es indudable que, tratándose de edificios residenciales, la primera transmisión de los mismos deberá quedar sometida en todo caso al impuesto, ya que, en definitiva el gravamen de tal adquisición es una forma de

anticipar el gravamen de los servicios que el bien inmueble produce, considerando consumido el inmueble por su primera ocupación.

Por el contrario, tratándose de inmuebles industriales habría que considerar, en primer lugar, al no constituir el IVA un impuesto definitivo, cabría pensar en la posibilidad de gravamen de segundas transmisiones, y, por otra parte, al ser un bien totalmente desgravado del impuesto por virtud de la deducción, no existirá inconveniente alguno para la posible sujeción de los supuestos de cambio de afección.

b) Subjeción al impuesto.

En este apartado diferenciaremos cuatro partes a considerar:

- A. Entregas de edificaciones sujetas al impuesto.
- B. Entregas no sujetas al impuesto.
- C. Entregas exentas del impuesto.
- D. Supuestos específicos de transmisión.

A. Entregas de edificaciones sujetas al impuesto.

Se sujetan al impuesto todas las primeras entregas por cualquier título de edificaciones, residenciales o industriales, y las entregas de edificaciones para su inmediata rehabilitación, siempre que sean efectuadas por un sujeto pasivo del impuesto, considerándose en todo caso como actividad empresarial la de promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones para su venta,

adjudicación o cesión por cualquier título, aunque se realicen ocasionalmente¹⁹⁵.

Cuatro son los elementos que condicionan la ejecución:

a) Elemento subjetivo.

El elemento subjetivo esencial para que cualquier entrega quede sujeta al IVA es que la misma sea realizada por un empresario o profesional en los términos en que son definidos por Ley¹⁹⁶.

No obstante, al tratarse de entrega de edificaciones, la cuestión debe ser analizada en atención a dos circunstancias: la primera, considerando que se califica como actividad empresarial la de "promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones para su venta, adjudicación, aunque se realicen ocasionalmente" y segunda, que únicamente se sujetan las primeras transmisiones. La conjunción de ambas circunstancias puede llevar a la afirmación de que toda primera entrega de edificaciones, sea quien sea el transmitente, se encuentra sujeta al impuesto, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.

¹⁹⁵ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 20.22, tercer párrafo, con nueva redacción en la Ley 21/1993 de 29/12/1993 en su artículo 75.

¹⁹⁶ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su art. 4º.

b) Objeto de la transmisión.

Debe de ser una edificación, de acuerdo con el concepto contenido en el artículo 6¹⁹⁷.

c) Título de la transmisión.

Resulta evidente la directa aplicación¹⁹⁸, en cuanto se define la entrega de bienes como la "transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales", como de las especificaciones contenidas en su número 2, en aquellos supuestos que tienen relación directa con el objeto de la transmisión, es decir la edificación, más concretamente, los supuestos:

- participaciones o títulos que aseguren la propiedad o el goce o disfrute de un inmueble.
- las aportaciones no dinerarias a sociedades o adjudicaciones en caso de su disolución.
- la expropiación forzosa.
- arrendamientos-venta y venta a plazos con reserva de dominio.
- transmisiones en supuestos de comisión con actuación en nombre propio.

Asimismo, hay que entender aplicable la figura del autoconsumo de bienes¹⁹⁹.

¹⁹⁷ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 6º apartado uno y dos. Vease página 62 de esta tesis.

¹⁹⁸ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art.8.

¹⁹⁹ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art.9.

d) Inexistencia de transmisión anterior.

Se considerará primera transmisión²⁰⁰ la realizada por el promotor, que tenga por objeto una edificación cuya construcción y rehabilitación esta terminada. No obstante no tendrán la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizo la edificación durante el referido plazo. No se computaran a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaran las correspondientes transmisiones.

De esta redacción se deduce que los requisitos que han de concurrir, para que exista sujeción al impuesto son:

1º Que el transmitente sea el promotor de la edificación. Teniendo en cuenta sobre todo la Ley 37/1992 y la legislación administrativa, podemos considerar que es promotor todo aquel que construye o rehabilita un edificio o que han construido o rehabilitado a su costa, con el fin de destinarlo a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título.

2º Que la edificación esté terminada o rehabilitada, ya que en caso contrario estarán sujetas todas las transmisiones.

²⁰⁰ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 20.22, tercer párrafo, que obtiene nueva redacción por el artículo 75 de la Ley 21/1993 de 29/12/93.

3º Que la edificación no haya sido utilizada ininterrumpidamente por un plazo superior a dos años. El concepto de utilización es amplio, puede tener su origen en las siguientes causas: a) por su propietario; b) por terceros titulares de derechos reales de goce o disfrute.; c) por terceros, a quienes se ha cedido la edificación en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra. Cabe interpretar que estas posibles formas de utilización son excluyentes entre sí, es decir, que el plazo ininterrumpido de dos años debe cumplirse en una u otra posibilidad, pero no sucesivamente por dos de ellas o por la tres.

B) Entregas no sujetas al impuesto.

No cabe duda que la falta de requisito subjetivo supone necesariamente la no sujeción al impuesto, pero hay que recordar que el transmitente deberá ser persona que ni ocasionalmente pueda ser clasificado como promotor, lo cual es tanto como decir que nos encontraremos ante una segunda transmisión ya que de ser la primera, indudablemente, como ha quedado anteriormente dicho, el transmitente tendría la calificación fiscal de promotor. En cualquier caso, es preciso señalar que toda transmisión efectuada por un particular estará no sujeta al impuesto.

Por otra parte es preciso señalar los casos de no sujeción²⁰¹:

- a) No está sujeta al impuesto "la transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, realizada en

²⁰¹ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su 7.1.

favor de uno o varios adquirentes cuando estos continúen el ejercicio de las mismas actividades empresariales o profesionales del transmitente". Los dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando se trate de transmisiones realizadas por actos inter vivos si el patrimonio se transmite por partes a distintos adquirentes".

Este precepto ha de quedar referido a los únicos supuestos en los que el derecho privado español admite una "transmisión global de un patrimonio", y, concretamente, a la fusión de sociedades, ya se realice mediante la creación de una nueva sociedad o mediante absorción por una de otra u otras. Por otra parte, la no sujeción no es aplicable a los supuestos de escisión de sociedades.

Esta no sujeción tendrá su importancia específica en los supuestos de fusión de sociedades inmobiliarias que mantengan en sus activos edificaciones que no hayan sido objeto de ocupación.

La no aplicación de la sujeción exige dos condiciones: 1ª, que el adquirente continúe la misma actividad empresarial o profesional. 2ª, que no se produzca desafección de los bienes y derechos respecto al patrimonio transmitido en bloque, ya que en este supuesto tal desafección habría que considerarla sujeta al impuesto.²⁰².

²⁰² LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E./ 29/12/ / del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 7.1.c.

b) Igualmente²⁰³ declara no sujetas al impuesto las operaciones prevista en el artículo 9, (autoconsumo de bienes), y en el artículo 12, apartados 1º, 2º y 3º, (autoconsumo de servicios, excepto los prestados a título gratuito) de esta Ley, siempre que no se le hubiere atribuido al sujeto pasivo el derecho a efectuar la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición. Si tratamos de aplicar estos supuestos al sector de transmisiones de edificaciones, necesariamente habría de exigirse que la adquisición de la edificación estuviera no sujeta o exenta del impuesto, con lo cual no habría generado derecho alguno a la deducción, o que, en el supuesto de haber estado sujeta, ha generado el derecho a la deducción de las cuotas soportadas.

C) Entregas exentas del IVA.

De conformidad con lo dispuesto ²⁰⁴, se encuentran exentas del impuesto "las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallan enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación".

a) Edificios residenciales.

1º Transmisiones entre particulares. Hay que entender que estas transmisiones no deben quedar sometidas al impuesto.

²⁰³ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 7.7.

²⁰⁴ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 20.22.

2º Transmisiones de particulares a sujetos pasivos del impuesto. Tales entregas realizadas por particulares no estarán nunca sujetas al impuesto.

3º Transmisiones realizadas por los sujetos pasivos sea cual sea el adquirente. Deberá considerarse como exenta al tratarse de una segunda transmisión.

b) Edificaciones industriales.

El edificio industrial constituye por su propia naturaleza un elemento del patrimonio empresarial afecto a la actividad que el empresario desarrolla.

Debemos considerar, fundamentalmente, tres técnicas en las transmisiones de los elementos del patrimonio empresarial:

1) Sistema de continuidad o de suspensión del Impuesto. Se aplica en todos aquellos supuestos de transmisión en bloque del patrimonio empresarial, siempre que no se produzca desafectación general o parcial de dicho patrimonio por la realización de una actividad distinta de la que realizaba el transmitente. En el supuesto que se produzca tal desafectación, total o parcial, la entrega en bloque o de los elementos desafectados quedará sujeta al impuesto.

2) El sistema de sujeción al impuesto. Se aplicará igualmente a todos los supuestos de entregas de elementos determinados y concretos y, tanto si se produce una entrega real, como si se verifica, a su vez, cualquiera de los supuestos de autoconsumo²⁰⁵.

3) Exención de las transmisiones de los elementos del patrimonio empresarial con exigencia de la regularización de las deducciones practicadas. Al trasladar lo expuesto en relación con el gravamen de la entrega de edificaciones, es preciso admitir que habrá que aplicar igualmente la exención correspondiente al artículo 8.22º, ya que el artículo 45.1 obliga en los caso de entregas de bienes de inversión durante el período de regularización a realizar ésta de una vez por el tiempo de dicho período que quede por transcurrir.

D. Un supuesto específico de transmisión.

- Promoción en régimen de comunidad.

Cabría separar dos tipos esenciales de comunidades: la de promotores y la de autopromotores.

El primer tipo no presenta, a estos efectos, problema alguno, ya que resulta indiferente que el titular de la operación inmobiliaria sea una sola persona física, o una comunidad de personas, o una sociedad civil, o una

²⁰⁵ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art.9.

sociedad con personalidad jurídica propia; las operaciones que realice esta comunidad de promotores estarán sometidas al impuesto de acuerdo con las normas generales, teniendo la propia comunidad el carácter de sujeto pasivo²⁰⁶.

Pueden surgir ciertas dudas respecto a las comunidades de autopromotores. El esquema operativo de este tipo de comunidades es relativamente simple y en el mismo aparece, como regla general, la figura del llamado "promotor de comunidades" que, es en definitiva, la persona que dirige de modo efectivo todo el desarrollo de la operación. Es él quien obtiene la opción de compra o el compromiso de venta del solar; quien busca a las personas que han de integrar la sociedad; quien prácticamente contrata la construcción del edificio y quien, desde el comienzo hasta la disolución de la comunidad, administra y dirige toda actividad de ésta. Con la intervención de este promotor, o en casos aislados sin él, el solar es comprado en escritura pública por todos los comuneros, en proporción al interés de cada uno en la comunidad, se procede a la contratación de la edificación y finalmente, una vez terminado el edificio, se adjudican a cada uno de los comuneros los correspondientes pisos o locales, con todos sus anejos y la cuota de participación en los elementos comunes.

El tratamiento ante el I.V.A. del supuesto examinado sería el siguiente:

1º Adquisición de solar. Estará sujeto a las condiciones normales.

²⁰⁶ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 15.2.

2º Construcción del edificio. Quedará sujeto a las condiciones normales.

3º Mediación del "promotor de comunidad". Esta mediación quedará sujeta al impuesto como una prestación de servicios, sea cual sea desde el punto de vista civil la verdadera naturaleza de la misma.

4º Adjudicación de pisos a comuneros. Será preciso tratar de determinar si concurren en dicho acto los requisitos necesarios para que dicha adjudicación constituya una entrega de edificaciones sujeta al impuesto. Consideramos que se trata de edificaciones que reúnen los requisitos exigidos²⁰⁷ y, por otra parte, parece también indudable que la adjudicación al propio comunero es la primera transmisión. La existencia del elemento subjetivo parece también evidente; la promoción de edificaciones se considera en todo caso una actividad empresarial y no cabe duda de que nos hallamos ante un negocio de esta naturaleza.

Hemos de afirmar a nuestro juicio, que el acto de adjudicación a los comuneros de pisos o locales deberá quedar sujeta al IVA., teniendo en cuenta las siguientes razones:

²⁰⁷ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 6º apartado uno y dos.

a) Expresamente el artículo 4.4.2º, al calificar la actividad de promoción de edificaciones como empresarial, señala como su fin es la venta, adjudicación o cesión por cualquier título²⁰⁸.

b) De acuerdo con el artículo 6.1 "se entiende por entrega de bienes la transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales"²⁰⁹. Para que exista entrega no se precisa por tanto, el contrato de compra-venta, ni específicamente cualquier otro. Basta que el adquirente obtenga un poder de disposición concreto y determinado del que antes no disponía. En actos de disposición formalizados con anterioridad a dicha adjudicación, lo transmitido será la propia participación en la comunidad, pero, no un bien inmueble que ni siquiera existe. La propiedad del inmueble, de las partes del mismo correspondientes a cada uno de los comuneros, se adquiere, efectivamente, en virtud de la disolución de la comunidad de construcción y de la adjudicación de las participaciones, sin perjuicio de que simultáneamente a tal disolución se constituya a su vez una nueva comunidad de copropietarios en régimen de propiedad horizontal.

c) Se considera de forma taxativa*, como entrega de bienes las adjudicaciones no dinerarias efectuadas por los sujetos pasivos que sean sociedades o comunidades de bienes en caso de liquidación o disolución total o parcial de las mismas. Dado que

²⁰⁸ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 5.

²⁰⁹ * LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art. 8.

el sujeto pasivo de la actividad empresarial de promoción de edificaciones es la comunidad, producirse la disolución de la misma y la adjudicación correspondiente de los pisos o locales a los comuneros, resulta de aplicación el precepto que hemos mencionado.

Por otra parte, no hay que olvidar que una interpretación contraria daría lugar a un trato fiscal preferente frente al supuesto normal de transmisión onerosa de las viviendas realizada por empresas mercantiles dedicadas a la promoción de edificaciones, lo que originaría verdaderas distorsiones económicas, rompiéndose en este campo definitivamente la neutralidad interior del IVA, puesto que productos de idéntica naturaleza se situarían en el mercado con una carga impositiva diferente, basada además esta diferencia tan sólo en la organización jurídica de la operación.

C) Arrendamiento de edificaciones.

A) Arrendamiento en general.

De acuerdo con la Ley 37/1992²¹⁰ son prestaciones de servicios y, en consecuencia, sujetos al impuesto, "los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra".

²¹⁰ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 11.2.

Ahora bien, esta norma de calificación y sujeción queda limitada por la exención, a la que nos vamos a referir seguidamente²¹¹:

a) Regla general.

Como regla general se declaran exentos "los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en esta Ley²¹², y que tengan por objeto terrenos o viviendas, incluidos los anexos y garajes accesorios a cuyos últimos arrendados conjuntamente con ellos".

b) Supuestos que limitan la exención.

El referido precepto*, elimina de la exención:

- Los arrendamientos de terrenos para estacionamiento de vehículos.
- Los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenaje de bienes, mercancías o productos.
- Los arrendamientos de terrenos para exposiciones o para publicidad.

- Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya transmisión esté sujeta y no exenta del impuesto.

²¹¹ * LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 20.23.

²¹² LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 5.

B) Consideración especial de los arrendamientos con opción de compra.

Nos estamos refiriendo a lo que en términos normales, dentro de la vida empresarial, se denomina "leasing", y que, para ciertos supuestos con términos legales, es preciso denominar "arrendamiento financiero".

Con carácter general la figura aparece regulada con la denominación "arrendamiento financiero" en los Reales Decretos-Ley de 25 de Febrero de 1977 y de 31 de Julio de 1980²¹³.

En este concepto general podemos incluir dos especies fundamentales que se suelen distinguir dentro del leasing: el leasing operativo y el leasing financiero. El primero llamado también de explotación, se aproxima bastante al alquiler tradicional y se caracteriza porque en este tipo de contratos el, llamémosle, arrendador, es el propio productor de los bienes o el constructor de los edificios, quien utiliza esta técnica como medio de facilitar la venta de los productos fabricados. Por el contrario, el leasing financiero en la practica más extendido y el que mayor interés presenta, tiene por objeto una operación de financiación a medio o largo plazo, que tiene como fundamento jurídico un contrato de arrendamiento especial entre el arrendador, propietario del bien, pero no fabricante o constructor del mismo, y el arrendatario que va a utilizarlo durante el período convenido en los términos que regulan este tipo de contratos.

²¹³ El arrendamiento financiero es un contrato atípico cuya primera regulación se estableció por LEY 15/77 de 25 de febrero. Al no aparecer en esta norma referencia alguna a posibles operaciones sobre bienes de naturaleza inmobiliaria, el REAL DECRETO 1669 de 31 de julio extendió su ámbito de aplicación a este campo. Por último, la Ley 2678 de 29 de julio sobre Disciplina e intervención de las Entidades de Crédito, en su Disposición Adicional 7ª, establece normas de aplicación específica a las Entidades de Arrendamiento Financiero que recogen en lo esencial el contenido del Capítulo II de la LEY 15/77 que quedo derogada y posteriormente regulado por el artículo 128 de la Ley 43/95 de 27 de diciembre. B.O.E. 8/12/95.

De acuerdo con la Ley 37/1992²¹⁴, tienen la consideración de entrega de bienes y, en consecuencia, sujetas al impuesto. "Las cesiones de bienes en virtud de contratos de ventas a plazos con pacto de reserva de dominio y de arrendamiento-venta", y "a efectos de los dispuesto en el párrafo anterior se asimilarán a los arrendamientos-venta los arrendamientos con opción de compra desde el momento en que el arrendatario se comprometa a ejercitar la opción de compra y , en general, los de arrendamientos de bienes con cláusula de transferencia de la propiedad, vinculante para ambas partes.

Se excluye del campo de la exención²¹⁵ a "los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya transmisión esté sujeta y no exenta del impuesto", y en la misma forma²¹⁶, se dispone expresamente que la exención para las segundas y ulteriores entregas de edificaciones "no se extiende a las transformaciones de edificaciones afectadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero.

En consecuencia, el arrendamiento no está exento en ningún caso si se trata de edificaciones que no son viviendas y tampoco si, tratándose de éstas, su posible transmisión queda sujeta al impuesto. Por supuesto, la adquisición en virtud del ejercicio de la opción estará sujeta de acuerdo con las reglas generales.

²¹⁴ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 8.2.5.

²¹⁵ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 20.23.d.

²¹⁶ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 20.22, párrafo 6º a.

"En las entregas de bienes efectuadas en virtud de contrato de ventas o plazos con pacto de reserva de dominio o de arrendamiento de bienes con cláusula de transparencia de la propiedad vinculante para ambas partes se devengará el impuesto cuando los bienes que constituyen su objeto se pongan en posesión del adquirente", por lo que este tipo de operaciones no se consideran de contrato sucesivo a los efectos del devengo del impuesto, no devengándose éste en cada uno de los momentos en que resulte exigible la parte del precio que comprenda cada operación²¹⁷.

D) Uso propio de las edificaciones.

Al referirnos exclusivamente, a aquellos supuestos en que el empresario constructor destina el edificio terminado a su propio uso. Partiendo de esa premisa, y teniendo en cuenta las definiciones que referentes al autoconsumo la Ley establece²¹⁸, podemos considerar los siguientes supuestos concretos a efectos de su solución:

1º Destino del edificio al uso propio empresarial de su constructor.

En este supuesto nos encontramos ante un caso de autoconsumo interno²¹⁹, que por aplicación del párrafo segundo del artículo 8 no se consideraría autoconsumo a efectos del impuesto, y, por tanto, no quedará sujeto al mismo.

²¹⁷ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 75.

²¹⁸ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art.9.

²¹⁹ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido. por aplicación del apartado 1ºa de los artículos 7 y 9.

2º Construcciones en suelo propio para destinar la edificación a la venta, actividad indudablemente de carácter empresarial²²⁰.

Este caso, el más conocido hasta hoy de la denominada "obra propia", constituye, a nuestro juicio, un supuesto de autoconsumo interno no sujeto al impuesto, cabría plantearse si puede resultar conveniente la sujeción al impuesto, de tal acto de destino, como figura específica de autoconsumo interno. Ciertamente una solución de esta naturaleza lo único que haría sería anticipar el pago del impuesto, ya que el devengo con motivo del autoconsumo sería deducible del que se devengará y repercutiera por el promotor constructor, con motivo de la venta de las edificaciones.

3º Construcción de edificaciones para su cesión en arrendamiento²²¹.

En principio, ya partiendo de la base de que la actividad empresarial del sujeto está constituida, precisamente por el arrendamiento de viviendas, sería necesario pensar que nos encontramos igualmente ante una figura de autoconsumo interno con la consecuencia de que el mismo queda sujeto al impuesto, ya que los arrendamientos tratándose de viviendas se encuentran exentos del impuesto, dando lugar, en consecuencia a sectores diferenciados de la actividad empresarial por aplicación del artículo 8.

²²⁰ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 5.2.

²²¹ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su art.9.

4º Construcción de viviendas para cesión gratuita al personal de empresa.

Constituye una prestación de servicios y, por tanto, sujeta al impuesto²²².

5º Destino del edificio al uso propio del constructor.

Se trata evidentemente de un caso de autoconsumo externo, que quedará sujeto al impuesto²²³.

4.2.7 Un Análisis Comparativo con la U.E.²²⁴

Dada la trascendencia que la fiscalidad tiene en la política de la vivienda y a fin de tener una idea de lo que acontece en la Unión Europea, se transcriben unos datos que por su interés pueden ayudarnos a formar conceptos claros sobre el particular.

Desde la visión de la compra y tenencia de la vivienda habitual:

"La vivienda es un bien que presenta un dilatado ciclo de producción al que sigue un ciclo de uso. La fiscalidad puede gravar las distintas fases del ciclo de

²²² LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 11 apartado dos punto 3º.

²²³ LEY 37/1992 de 28 de diciembre.B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 9.1.A).

²²⁴ Vid. Revista Catastro nº2. Octubre de 1989. Páginas 29 y ss.

producción, uso o tenencia de la vivienda, así como cualquier transmisión o cesión efectuada a lo largo de la vida del bien ..."

"... Tratándose de un análisis comparativo entre países, abordaremos los aspectos más destacados y genéricos de la fiscalidad con la intención de poder llegar a conclusiones en materia de política fiscal en el campo de la vivienda. Al hablar de vivienda nos referimos en general a la vivienda principal, la que se utiliza como vivienda habitual. El análisis comparativo entre países incluye Francia, Reino Unido, República Federal Alemana, y naturalmente España..."

"... Los sistemas financieros alemán y francés disponen de un producto financiero como es el ahorro vivienda, que se está utilizando en más del 40% de las compras de viviendas en estos países, actualmente en España existe algo similar. En esencia se trata, de un contrato que firman el particular y la entidad financiera, y que se compromete el primero a realizar un programa de ahorro que la entidad remunera a un tipo de interés determinado y en cambio la entidad se compromete a concederle el préstamo para la adquisición de una vivienda a tipo de interés y plazos convenidos. Ello significa que la decisión de comprar se inicia en el compromiso de ahorrar durante unos años previos a la acción de compra..."

IMPOSICIÓN E INCENTIVOS FISCALES DE LA COMPRA DE UNA VIVIENDA POR UN PARTICULAR PARA USO PROPIO EN PRIMERA TRANSMISIÓN.

PAÍS	IMPOSICIÓN INDIRECTA		INCENTIVOS	FISCALES
	IVA	OTROS	AL AHORRO PREVIO	EN EL IRPF Deducciones
RFA	NO	I.s/Adquisición de Bienes Inmuebles.	SI	De intereses del prestamo s/ la base.
FRANCIA	SI	Impuesto sobre Publicidad Inmobiliaria.	SI	De intereses del prestamo s/ la cuota.
R.UNIDO	NO		NO	De intereses del prestamo s/ la base.
ESPAÑA	SI	Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.	SI	De intereses del prestamo s/ la base y parte del principal s/ la cuota.

FUENTE: Revista Catastro nº2 (Octubre 89) y elaboración propia.

"... En definitiva, el sistema fiscal francés y alemán incentivan el ahorro, sobre todo en la fase previa a la adquisición de la vivienda. Por el contrario el sistema inglés lo incentiva en la fase posterior, como veremos más adelante..."

"... La compra conlleva la transmisión de la vivienda y está gravada por diversas figuras impositivas de naturaleza indirecta, la principal de las cuales es el IVA.

En Alemania, donde la adquisición de vivienda no está sujeta al IVA, si lo está por el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, de consecuencias prácticas poco relevantes. Francia grava primero la compra de vivienda nueva con el IVA (18,6%) más la Tasa de Publicidad Inmobiliaria (0,6%). Tratándose de segundas y ulteriores compras no se aplica IVA pero sí los Droits de Mutation (15,4%, con posibilidad de aumentar por incrementos potestativos de entes locales, regionales y estatales) que no es un gasto deducible atendiéndose al mecanismo del IVA. En Reino Unido se aplica el tipo cero del IVA. En España, la primera compra venta está sujeta al IVA (7%) y al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (0,5%). Las segundas y ulteriores compra-ventas no están sujetas al IVA pero sí al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (6%) y Actos Jurídicos Documentados. Aunque de naturaleza directa, el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. aparece vinculado a la acción de transmitir y además de soportarlo el comprador, no lo encontramos en ninguno de los otros países estudiados (no practican la doble tributación)..."

"... Por consiguiente, destacaríamos el tipo cero de Reino Unido, que es pieza fundamental de un sistema de acceso a la vivienda no basado en el ahorro previo, sino en liberar fiscalmente la acción de compra y posterior disfrute de la vivienda.

España no se alista a ninguno de los dos modelos y mantiene una fiscalidad que parece responder más a criterios estrictamente recaudatorios que a dar coherencia a alguna política de vivienda..."

"... España es pues el país que más incentiva fiscalmente la compra de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ya que es el único país que admite la desgravación de capital..."

"... En lo referente a la fase de tenencia, existe uno o varios impuestos locales, principal fuente recaudatoria de las administraciones locales, junto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Respecto a este último, España es el único país que imputa renta alguna a la vivienda en propiedad ocupada por su titular. Incluso, se admite un volumen importante de gasto deducible englobado dentro de los denominados gastos de publicidad (que incluyen por ejemplo los diversos programas de amortización de inmuebles). En esta fase y nivel de IRPF, el país que apuesta más decididamente en la tenencia en propiedad es Alemania y el que más la penaliza es España. Esta afirmación resulta del todo cierta si además de lo expuesto se tiene en cuenta que en España existe el Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio, figura inexistente en los demás países estudiados, excepción hecha de Alemania donde existe el Impuesto sobre el Patrimonio pero sin consecuencias económicas para la vivienda usual, sea piso o unifamiliar.

IMPUESTOS QUE GRAVAN LA TENENCIA DE LA VIVIENDA PROPIA

PAÍS	IRPF	I.PATRIMONIO	I. LOCAL
RFA	No	No	I.s/ Propiedad Inmobiliaria
FRANCIA	No	No	I. Inmobiliario s/ construcciones.
R.UNIDO	No	No	Contribución Territorial.
ESPAÑA	Si	Si	I. Bienes Inmuebles

FUENTE: Revista Catastro nº2 (Octubre 89) y elaboración propia.

Por lo que respecta a la fiscalidad local sobre la tenencia de viviendas, todos los países disponen de un impuesto similar al nuestro Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Francia aplica la Taxe Foncière, Reino Unido las Rates, y Alemania el Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria..."

Ciñéndonos a los rendimientos de inmuebles utilizados por sus propietarios y usufructuarios, podemos citar:

a) El aspecto más controvertido de este modelo, es la consideración como integrantes de la base imponible del Impuesto sobre la Renta, de rendimientos aparentes presuntos o no reales, tales como los que corresponden a la utilización de la vivienda propia.

Diversos tratadistas consideran que supone una aplicación excesiva el concepto de renta extensiva, que aspira esencialmente a captar rendimientos reales y objetivos y en línea con la legislación histórica de países como Francia y Gran Bretaña, seguida por EEUU, Canadá, Japón, algunos países europeos no comunitarios y recientemente Alemania (1987), abogan por la desaparición del impuesto, el rendimiento de la vivienda de uso propio. Otros sectores mantienen que estamos en presencia de un rendimiento real, no presunto, cuya cuantificación se realiza a través de métodos objetivos, calificando de autoconsumo de rentas del capital a dichos rendimientos. Otros, en fin, acuden a argumentos de equidad y neutralidad económica.

La realidad desde el punto de vista de la política fiscal es que la no inclusión de estas rentas presuntas es una forma de incentivar la tenencia en propiedad de la vivienda. Los incentivos fiscales en nuestro país se han modulado en torno a incentivos fiscales a la adquisición con una voluntad de gravamen efectivo de su mantenimiento, y en ese esquema, la propia estructura del impuesto español propicia la solución técnica adoptada de imputación de rentas (que es contemplada así mismo en diversos paises comunitarios) al incorporar los intereses de capitales ajenos como gastos necesarios para la obtención de los

rendimientos establecidos. De esta forma adquiere cierta consistencia la compensación e integración en la base imponible del Impuesto de los rendimientos netos negativos a que los bienes inmuebles en el supuesto de viviendas utilizadas por sus propietarios suelen dar lugar en los primeros ejercicios de adquisición si se financian con recursos ajenos (vía deducción de intereses).

IMPUESTOS S/ LA RENTA Y S/ GANANCIAS DE CAPITAL. TRATAMIENTO DE LA VIVIENDA RESIDENCIA HABITUAL EN DIVERSOS PAÍSES.

PAÍS	Imputación de Rentas en la Base del Impuesto Personal	Exención de las Ganancias de Capital en el I. s/ Renta o s/ Ganancias del Capital	Deducción de intereses Nominales de préstamos en el I. Personal	Limite a la deducción intereses
Alemania	NO	SI	NO	-
Australia	NO	SI	NO	-
Austria	NO	SI	SI	SI
Bélgica	SI	SI	SI	SI
Canada	NO	SI	NO	-
Dinamarca	SI	SI	SI	NO
España	SI	SI, vinculada a la inversión	SI	SI
EEUU	NO	SI, vinculada a reinversión	SI	NO
Francia	NO	SI	SI, 25 %S/ CUOTA	SI
Grecia	SI	SI	SI	NO
Holanda	SI	SI	SI	NO
Inglaterra	NO	SI, con condic.	SI, 30 %S/ CUOTA	SI
Irlanda	NO	SI	SI	SI
Italia	SI	NO	SI	SI
Japón	NO	SI, 1º tramo	SI	SI
Luxemburgo	SI	SI	SI	SI
Noruega	SI	SI	SI	NO
N. Zclanda	SI	SI	NO	-
Portugal	SI	SI	SI	SI
Suecia	SI	SI	SI	SI
Suiza	SI	NO	SI	NO

FUENTE: OCDE, FEDERACIÓN HIPOTECARIA ANTE LA U.E., REVISTA CATASTRO N°3 Y ELABORACIÓN PROPIA.

b) Prácticamente la totalidad de los países de la UE y del mundo desarrollado consideran deducibles los intereses de los préstamos empleados en la adquisición de la vivienda, a excepción como decíamos de la RFA.

Desde la perspectiva de las plusvalías obtenidas por la venta de la vivienda habitual:

"... A grandes rasgos, puede decirse que Reino Unido no grava la plusvalía obtenida por la venta de vivienda propia. Alemania grava exclusivamente la venta realizada dentro de los dos años siguientes al de la compra. Francia grava la plusvalía generada entre el primer año y el vigésimo segundo posterior al de la compra, y España grava la plusvalía siempre que no se reinvierta en una vivienda principal dentro de los dos años siguientes a la fecha de venta (influyendo en este último caso el número de años de posesión del bien). Pero además, en España existe el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos que, aparte de su repercusión al comprador, constituye una clara duplicidad impositiva que no hayamos en los demás países estudiados.

El trato fiscalmente más generoso de la plusvalía es el vigente en Reino Unido y ello responde al criterio de atraer el ahorro familiar hacia la vivienda y de que la familia pueda libremente capitalizar este ahorro..."

"... Todos los países estudiados otorgan un tratamiento fiscalmente de favor a las sociedades o entes sin finalidad de lucro y que en algunos casos se identifican a entes públicos o parapúblicos.

El beneficiario fiscal básico otorgado a estos entes es la exención total o parcial del Impuesto de Sociedades..."

"... El desfase entre el sistema fiscal y la política de vivienda en España es notable y añadiremos ahora, a la luz de la experiencia europea, el papel crucial de la fiscalidad en la configuración de la política de vivienda en los demás países. Pensemos en la fiscalidad que fomenta la compra de suelo y penaliza su retención, en la fiscalidad que hace atractiva la colaboración del ahorro de los particulares en vivienda cedida en alquiler, en el trato fiscal de las plusvalías como medida de captación del ahorro de las familias y de fomento de la nubilidad de las familias,..."

GRAVAMEN DE LAS PLUSVALÍAS EN LA VENTA DE LA VIVIENDA PROPIA

PAÍS	EN EL IRPF	I.S/ INCREM. VALOR DE LOS TERRENOS
RFA	Sí, dentro de los 2 años de la compra.	No
FRANCIA	Sí, entre 0 y dos años de la compra. Sí, parcialmente entre 2 y 22 años de la compra.	No
R.UNIDO	No	No
ESPAÑA	Sí, siempre que no se reinvierta en nueva vivienda habitual en los dos años posteriores a la venta. Influyendo los años de pertenencia.	Si

FUENTE: Revista Catastro nº2 (Octubre de 1989)

Al referirnos a la promoción de viviendas podemos citar:

"... La fiscalidad relativa a personas jurídicas cuyo objeto es la promoción de viviendas no difiere de la aplicación a cualquier otra rama de actividad económica.

En todo caso, es útil contemplar la fiscalidad relativa a la compra de suelo, urbanización y construcción, ámbito tradicional de la actividad constructora y promotora. La compra de suelo no está gravada en Reino Unido (exención de IVA), escasamente en Alemania (tipo cero en IVA y, en su defecto, 2% del valor de compra en el Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles); bastante más lo está en Francia (13% de IVA o Droits de Mutation) y España (17% de IVA o 6% de ITP) además del Impuesto Municipal del Incremento del Valor de los Terrenos.

La tenencia o posesión de solares en cartera está menos gravada en España (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y excepcionalmente Impuesto Municipal sobre Solares) y Alemania (Impuesto sobre Propiedad Inmobiliaria), en Reino Unido (Rates) y sobre todo Francia, donde la Taxe Foncière sur Les Propriétés non Bâties alcanza el 35% del valor arrendaticio.

La ejecución de obra urbanizadora y edificatoria está sujeta a la licencia de obras y a figuras impositivas similares (siempre de carácter local) pero mientras Reino Unido está exenta de IVA, en España cotiza al 7%²²⁵, en Alemania el 14% y en Francia el 18,6%.

²²⁵ LEY 37/1992 que en su artículo 90 y 91.1 establece los tipos a aplicar, los cuales fueron modificados por la Ley 41/1994 de Presupuestos Generales del Estado para 1995, en su artículo 78 cita "El impuesto se exigirá al tipo de 16% ..." "...Se aplicara el tipo reducido del 7% a las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificios o partes de los mismos destinados principalmente a viviendas, incluidos los locales, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados..."

Por consiguiente, y a tenor de estos esquemas de fiscalidad en fase de promoción residencial, puede advertirse una clara penalización de la retención del suelo en Francia y en Reino Unido frente a una clara concentración de la fiscalidad española en el momento de la compra del suelo y no de su retención. El elemento alemán resulta mucho más neutro, tanto en la fase de compra, como de tenencia del suelo.

Por su parte, la ejecución de obra residencial está más gravada en Francia a la que siguen Alemania, España, y Reino Unido (exenta de IVA)..".

4.3 VALORACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE BIENES INMUEBLES SEGÚN EL TRIBUTO A QUE LES AFECTE.

En este apartado nos referiremos a una fase destacada dentro del sector inmobiliario como es la misma construcción. Dentro de esta faceta y en lo estrictamente relacionado con la construcción en sí, el impuesto que le afecta de forma decisiva es IVA. (Es claro que si nos detenemos en las obligaciones impositivas de una empresa constructora, aparecerán otros impuestos como el IRPF, Impuesto de Sociedades, etc, pero vamos a considerar que la aplicación de estos impuestos no son por el hecho de la actividad de construcción, que es realmente lo que nos interesa, sino por realizar una actividad empresarial cualquiera con trabajadores a su cargo, con forma de Sociedad, etc).

No debemos olvidar aunque visto desde otra perspectiva, otro tributo a aplicar en este caso como es el Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras.

4.3.1 Impuesto sobre el Valor Añadido.

Es necesario puntualizar el hecho de que dentro del ciclo inmobiliario es la fase de construcción la que indudablemente presenta menos problemas desde la perspectiva impositiva y en concreto de aplicación del IVA. Trasladando la dificultad a las operaciones de destino de estas obras una vez ejecutadas (cuestión que hemos tratado detenidamente²²⁶).

La fase de construcción a efectos del IVA, no debe constituir sino la fuente de imposición intermedia, en cuanto que el gravamen soportado por la empresa constructora deberá ser posteriormente deducido del repercutido con motivo de la utilización de los bienes inmuebles construidos.

El desarrollo normal de este ciclo en su versión más sencilla es muy simple: La empresa constructora una vez le ha sido adjudicada la obra por una promotora comenzará a ejecutarla comprando unos materiales a sus proveedores, contratando un personal, subcontratando algunas partidas, etc, parte de estos hechos generará, unas facturas en contra de la empresa con el porcentaje de IVA soportado correspondiente y que la empresa deberá afrontar²²⁷. Por el otro lado la empresa constructora periódicamente emitirá sus correspondientes facturas por el trabajo ejecutado a la promotora mediante sus certificaciones de obra incluyendo de igual manera el IVA

²²⁶ Vid. apartado 4.2 de esta tesis.

²²⁷ LEY 37/1992 que en su artículo 90 y 91.1 establece los tipos a aplicar, los cuales fueron modificados por la Ley 41/1994 de Presupuestos Generales del Estado para 1995, en su artículo 78 cita "El impuesto se exigirá al tipo de 16% ...".

correspondiente²²⁸. A continuación y de forma periódica como obliga el Impuesto²²⁹ deberá realizar la correspondiente declaración de IVA, consistente en ingresar o devolver/compensar la diferencia entre el IVA soportado y repercutido del período en estudio.

Es relativamente frecuente, dentro de la organización económica del ser inmobiliario, la concurrencia en una sola persona las condiciones de promotor de las edificaciones y a su vez constructor de las mismas.

En estos casos, indudablemente desaparece la posibilidad de gravamen de la construcción en sí misma considerada, ante la inexistencia de una entrega de bienes o prestación de servicios verificada a título oneroso. La ausencia de contraprestación es evidente al tratarse de una sola persona, lo que implica que los proveedores del ejemplo anterior facturan directamente a empresa constructora-promotora y esta a su vez al transmitir los inmuebles emitirá sus correspondiente documento de transmisión donde se recogerá la parte correspondiente al IVA datos validos para hacer las correspondientes declaraciones periódicas a las que obliga el impuesto*. Un caso especial a considerar en este último supuesto sería el que provocaría el hecho de que parte de estos inmuebles construidos no fueran transmitidos y pasaran a englobar el

²²⁸ LEY 37/1992 que en su artículo 90 y 91.1 establece los tipos a aplicar, los cuales fueron modificados por la Ley 41/1994 de Presupuestos Generales del Estado para 1995, en su artículo 78 cita "El impuesto se exigirá al tipo de 16% ..." "...Se aplicara el tipo reducido del 7% a las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificios o partes de los mismos destinados principalmente a viviendas, incluidos los locales, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados..."

²²⁹ * LEY 37/1992 en su artículo 167 donde regula las liquidaciones periódicas de impuesto.

patrimonio inmobiliario propio de la empresa constructora-promotora, pudiendo quedar en este caso sujeto a la figura de autoconsumo²³⁰.

El hecho expresado anteriormente de que el IVA en la construcción propiamente dicha solo puede ser considerada como una imposición intermedia, en cuanto que el gravamen debe de ser deducido posteriormente con motivo de la utilización de los bienes inmuebles construidos, esta afirmación no puede aplicarse de modo terminante y directo a todas las obras.

Existen determinadas obras²³¹ en que el IVA se convertirá en un gravamen definitivo en todos aquellos casos en que los servicios que se presten lo sean de carácter gratuito o se consideren exentos por las normas corrientes, lo mismo podría ocurrir con aquel tipo de obras²³², que estén realizadas por personas que no sean sujetos pasivos del impuesto, en cuyo caso el gravamen es definitivo.

En cuanto al hecho que tiene especial trascendencia para esta tesis, como es, la valoración que se deban dar a estas bases del impuesto, como ya citábamos al comienzo de este apartado, no revisten especial complejidad. En lo que se refiere a los valores de las facturas recibidas por la constructora en la que se incluirá el IVA soportado y que son sumandos del valor total de la obra, no será otra que el propio

²³⁰ LEY 37/1992 de 28 de diciembre. B.O.E. 29/12 del Impuesto sobre el Valor Añadido en su artículo 9.1.

²³¹ Dentro de la clasificación de obras que da la Ley 37/1992, se convertirá el IVA en definitivo en las siguientes: 1º) Obras de infraestructura y equipamiento comunitario cuya finalidad y destino es la prestación de servicios destinados directamente al uso público general. No son enajenables por naturaleza. Ejemplos: construcción de carreteras, puentes, etc. 2º) Obras de equipamiento comunitario con finalidades determinadas, y tienen por destino la producción de servicios públicos de naturaleza específica, prestados, en general, por los Entes Públicos. Se caracterizan por no ser enajenables. Ejemplos: construcción de puertos, aeropuertos, edificios docentes, etc.

²³² Dentro de la clasificación de obras que da la Ley 37/1992, se convertirá el IVA en definitivo en las obras de reparación y entretenimiento de inmuebles ya existentes.

valor de lo aportado o de los servicios dados según lo convenido. Y en lo referente al valor dado a la obra en cada una de las certificaciones será de igual manera el montante de los costes más el beneficio concertado.

4.3.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Este un impuesto, potestativo, su establecimiento, por los Ayuntamientos cuyo hecho imponible según la LEY 38/1988²³³ "...está constituido por la realización dentro del termino municipal, de cualquier construcción, instalación u obra, para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición".

Es un tributo importante desde la perspectiva empresarial pero sin especial transcendencia para nuestro trabajo, puesto que la valoración que aparece en el mismo debe coincidir con el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.

El impuesto se devengará en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

Cuando se conceda la licencia preceptiva se practicará una liquidación provisional, determinándose las bases imponibles en función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente; en otro caso, la base imponible será determinada por los técnicos municipales, de acuerdo con el coste estimado del proyecto.

²³³ LEY 39/1988 de 29/12 en lo referente a Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras.

La sujeción a la obligación de obtener la licencia de obras urbanísticas, rige sin excepción tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público.

4.4 CONCLUSIONES.

En España no existe una Ley que regule expresa y unificadamente un valor fiscal unitario de los inmuebles que pudiera tener efecto para todas o la mayoría de las figuras impositivas.

Atendiendo a la legislación actual, si el valor catastral de un bien supera al valor de compra (normalmente adquisiciones antiguas) de ese bien, se tomaría como base éste último con el correspondiente perjuicio para el comprador.

Los años de antigüedad de un bien, influyen también en determinadas situaciones en soportar una menor presión fiscal, aún siendo el valor actual del bien superior al de otros de las mismas características pero nuevos.

Puesto que normalmente el valor dado al inmueble en su transmisión va a ser la base de cálculo de varios de los tributos, esto "fue" uno de los motivos de escriturar por cantidades muy por debajo de la realidad, eludiendo así parte del fisco y aprovechando para utilizar grandes cantidades de "dinero negro".

Actualmente todavía existe una clara concentración de fiscalidad en el momento de la compra del solar y no de su retención (circunstancia que contrasta claramente con otros países de nuestro entorno).

R. 57.573

T
1744
II

TESIS DOCTORAL

TOMO II

VALORACIONES INMOBILIARIAS
Y FISCALIDAD

DEPARTAMENTO
ECONOMÍA APLICADA VI
(Hacienda Pública y Sistema Fiscal)

DOCTORANDO: José A. RODRÍGUEZ DELGADO
DIRECTOR: Dr. Rafael ORTIZ CALZADILLA

Madrid, Enero 1996

R. 57.573

SEGUNDA PARTE

ANÁLISIS EMPÍRICO

1. EL CATASTRO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1.1 DATOS HISTÓRICOS Y SU IMPORTANCIA²³⁴.

Posiblemente sea el Catastro el órgano administrativo más antiguo de los que existen en la actualidad. Como dato de su antigüedad, en el Museo de Londres, existen fragmentos de unas listas catastrales del tiempo del Rey Bur-Sin, cuya antigüedad se remonta hacia el año 2.400 (a.J.C.).

Hay autores que la voz catastro, la derivan del griego Katastizo, (distinguir una cosa por medio de puntos). En general se acepta que deriva del latín vulgar Capistratum y durante siglos en la Edad Media se conocieron los registros catastrales con el nombre de Capistrana con muy parecidas expresiones en toda Europa.

De hecho y ajustándonos al concepto actual podemos decir, que el Catastro es esencialmente un registro en el que figuran inscritos todos los bienes inmuebles (terrenos, edificios, solares, etc.) del país. La historia del Catastro en España se remonta al siglo XVIII, si bien entonces la elaboración de este registro o inventario de la riqueza inmobiliaria respondía a motivaciones de carácter exclusivamente fiscal. En la actualidad, sin perder de vista esta motivación fiscal, el Catastro se orienta a diversas finalidades de distinto contenido, todas ellas sobre la base de un objetivo común: disponer de una información cierta, coherente y actual acerca de cómo son, dónde están y cuanto valen las tierras y los edificios. Ello contribuiría por ejemplo, a hacer más transparente el mercado inmobiliario o facilitar la adopción de decisiones relativas a políticas de desarrollo regional o planeamiento urbanístico.

²³⁴ Vid. CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA. "¿Qué es el Catastro?" páginas 11 a 20. Ed. Subdirección General de Estudios y Estadísticas. Madrid. 1990.

Según sea la naturaleza de los bienes inmuebles, se inscriben en el Catastro Inmobiliario Urbano o en el Catastro Inmobiliario Rústico, aún cuando esta distinción puede desaparecer. Al referirnos únicamente al Catastro Inmobiliario Urbano, si bien gran parte de las actuaciones o conceptos que se reflejan son igualmente aplicables a los bienes de naturaleza rústica.

Los **rasgos más importantes** que pueden definir el Catastro son los siguientes:

- El Catastro es, como se ha dicho, un registro en el que están inventariados todos los bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, del país.

- En el Catastro se reflejan los datos físicos, económicos y jurídicos de los inmuebles, su calidad, su antigüedad, su localización, a quién pertenecen, cómo se usan, etc. Por lo que se refiere a las características económicas, el Catastro adjudica a cada bien inmueble un valor, que es el valor catastral.

- Los datos que figuran en el Catastro se ordenan de tal manera que pueden constituir un sistema de información susceptible de ser utilizado tanto por las Administraciones Públicas como por las particulares.

- La información que proporciona el Catastro sirve de base para la aplicación de diversos tributos, pero puede ser igualmente usada para otras aplicaciones que no tienen carácter fiscal.

- Tanto la definición del Catastro como su contenido se recogen en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales²³⁵, dice:

"Los Catastros Inmobiliarios Rústicos y Urbanos están constituidos por un conjunto de datos y descripciones de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, con expresión de superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas que den a conocer la propiedad territorial y la definan en sus diferentes aspectos y aplicaciones". Esta Ley se refiere también a los Catastros Inmobiliarios como base de datos utilizable tanto por la Administración del Estado como por la Autonómica y la Local.

Como **antecedentes históricos** del Catastro en España pueden señalarse:

Prescindiendo de hechos más remotos, ya Felipe II encargó a Pedro Esquivel, profesor de matemáticas de Alcalá, que hiciera una descripción exacta de los pueblos y tierras de España, cumpliendo Esquivel su cometido en 1575. La obra del Catastro quedó paralizada hasta que, en tiempo de Fernando VI, el marqués de la Ensenada, influido por las nuevas ideas económicas, ordenó realizarla, gastando en ella 40 millones de reales y constituyendo un ensayo tan meritorio que una circular de 22 de Agosto de 1787 lo invocaba como base para los nuevos trabajos. El Consejo de Castilla trabajó también para la formación del Catastro, si bien la invasión francesa retrasó la efectividad de la idea. Por virtud de la reforma tributaria de 1845, el Reglamento de 22 de Diciembre de 1846 dictó (arts. 149 y sig.) disposiciones para la formación del Catastro, pero ni este Reglamento, ni otras disposiciones posteriores (19 de Septiembre de 1886) produjeron resultado alguno. La necesidad del Catastro en España no sólo

²³⁵ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº313 de 30/12, disposición Adicional 4ª.

estribaban sus ventajas generales, sino en evitar el reparto del cupo contributivo sirviera de arma al caciquismo. Por largo tiempo los gobiernos sustituyeron el Catastro con los amillaramientos (documento falaces e inexactos que durante tanto tiempo fueron la base de la contribución territorial en la inmensa mayoría de las provincias). La Ley de 27 de Marzo de 1900 dispuso la formación de un Catastro de las riquezas rústicas y pecuaria por masas de cultivo y con carácter puramente fiscal, aprobándose por Real Decreto de 19 de Marzo de 1901 un extenso reglamento al objeto, y dictándose otras disposiciones complementarias, entre ellas la Instrucción provisional de 20 de Febrero de 1906 para la conservación del Catastro, que debía de componerse del plano agronómico catastral de cada distrito municipal por masas de cultivo (extensión de terreno en la que se presenta sin interrupción el mismo aprovechamiento agrícola de las mismas especies de vegetales por idénticos procedimientos) y calidades de los terrenos (primera, segunda, tercera), cartillas evaluatorias y registros fiscales de las propiedades rústica y pecuaria (V. Cartilla, registro y territorial -contribución). El 9 de Octubre de 1902 se creó, bajo la presidencia del Sr. Echegaray (don J) una Junta que en el espacio de seis meses examinó 15 proyectos particulares, que fueron presentados a su estudio, y formuló uno bastante completo, que fue presentado a las Cortes por el Sr. Maura previa autorización de 25 de Enero de 1904 y que, aprobado con algunas modificaciones, constituye la "Ley del Catastro parcelario en España" de 23 de Marzo de 1906, modificada en algunos puntos no esenciales por la Reforma de la Contribución Territorial de 29 de Diciembre de 1910, existiendo otras posteriores modificaciones. Actualmente se rige por la Ley 39/1988 de 29 de Diciembre, reguladora de las Haciendas Locales²³⁶.

²³⁶ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. Reguladora de Haciendas Locales. B.O.E. nº313 de 30/12, disposición Adicional 4ª.

Es tan amplia la historia del Catastro, tanto el tejer y destejer, por disposiciones, siempre consecuencia de circunstancias políticas, intereses económicos y caciquiles, que encontró en su camino la formación del Catastro, que hay materia abundante para poder formular varias tesis, sin tener que acudir a otras fuentes. La historia del catastro puede resultar apasionante, si en ella atendemos que contiene un fondo de hechos y omisiones, que han configurado el acontecer histórico de varios siglos. No siendo el fin de este trabajo la historia, se recoge lo expuesto como dato elemental de lo que en realidad podría ser un tema interesante. Debo hacer constar por su pasado reciente, lo concerniente a las "cartillas evaluatorias", he podido contactar con personas que las conocieron por transmisión de sus padres y es digno de reseñar que en dichos documentos se anotaba las tierras de cada propietario, la clasificación de primera, segunda o tercera eran la base para el pago de tributos y según conviniera a los gobernantes del momento aquellas cartillas cambiaban de contenido para poder pagar más o menos, era el arma caciquil de los pueblos. Más aun con la adquisición de una pequeña tierra en lugar estratégico y el apoyo político, esta tierra iba "creciendo", con la más baja clasificación crecía, y hoy ya son grandes y ricas muchas fincas que se gestaron gracias a estas actuaciones.

Si nos referimos a las **ventajas del catastro**, son muchas las ventajas y del mayor interés la función que realiza, tanto en orden a ejercer un control sobre las propiedades inmobiliarias, como amplio medio de información; sirve de base para la fiscalidad, determina la propiedad y posibilita constituir título sobre la misma, hace imposible la ocultación de riqueza y con ello facilita la distribución de las cuotas contributivas. A ello hay que añadir que constituye un banco de datos de singular interés, tanto para las Administraciones, profesionales, como para particulares.

Por su parte en lo relativo a los **inconvenientes del catastro**, la necesidad de disponer de unos datos actualizados, es tal vez el mayor inconveniente del Catastro, también lo laborioso y caro que resulta su elaboración y principalmente (hecho en vías de solución) la desconexión entre las Administraciones, cuestión que se intenta solucionar a través de convenios, así como, la cierta debilidad política y de gestión de la Administración Local.

La documentación que integra el Catastro Urbano es, básicamente, la siguiente:

- Cartografía Catastral. Se trata de planos de distinto alcance, a distintas escalas, que proporcionan una visión de conjunto sobre una zona determinada del territorio. Sobre la base de la cartografía catastral se construye un sistema de información geográfica sumamente valioso.

- La Carpeta Catastral de cada bien inmueble. Esta Carpeta Catastral se elabora por parcelas o fincas que pueden agrupar distintos bienes inmuebles. En la carpeta figuran distintas fichas que contienen los datos de cada finca:

* En otra ficha se recoge toda la información gráfica:plano, croquis, acotado, fotografía de la fachada, etc.

* En otra ficha se hace constar las diversas características técnicas de la finca o parcela: vía pública, servicios urbanos, uso o destino, fecha de la construcción, etc.

* Finalmente, se hace constar la información relativa a las características jurídicas y económicas, tales como titulares, propietarios o beneficiarios de derechos reales, domicilios fiscales o coeficientes de propiedad.

* En el expediente catastral queda también reflejado el proceso seguido para la obtención del valor catastral de esa parcela (es la ficha denominada -hoja de calculo-).

La competencia estatal relativa al Catastro, así como la participación de las Corporaciones Locales en las actuaciones, se recogen en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales: "La formación, conservación, renovación, revisión y demás funciones inherentes a los Catastros Inmobiliarios serán de competencia exclusiva del Estado y se ejercerán por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con los Ayuntamientos o, en su caso, Diputaciones Provinciales, Cabildos o Consejos Insulares, a petición de los mismos en los términos que regularmente se establezcan²³⁷.

²³⁷ El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria esta regulado por el REAL DECRETO 1477/1989, en el que se refunden las disposiciones por las que se venia regulando dicho Organismo y se adapta a las modificaciones resultantes de las nuevas competencias derivadas de la creación del impuesto de Bienes Inmuebles. Posteriormente en el REAL DECRETO 1725/1993 de 1 de octubre se modifica parcialmente la estructura del Ministerio de Economía y Hacienda, que según su artículo 3º.1 "La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria asumirá las funciones que venía desarrollando el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria." Incorporando al REAL DECRETO 222/1987 de 20 de febrero en su artículo 9º sobre las funciones a realizar por este Organismo.

1.2 LA ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO EN ESPAÑA Y SU SITUACIÓN ACTUAL²³⁸.

La organización y estructura del Catastro en España²³⁹ la resumiremos a través de unos esquemas, pasando a continuación a observar la situación actual del Catastro en nuestro país.

De hecho es un servicio hoy, imprescindible para toda actividad que tenga como fin su acción en el mundo inmobiliario. Su organización y funcionamiento, queda reflejada de la siguiente manera:

La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- a) La realización o, en su caso, la dirección, control y coordinación de su ejecución, de los trabajos técnicos de formación, conservación y revisión de los Catastros Inmobiliarios.

²³⁸ Vid. CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA. "Que es el Catastro" páginas 11 a 20. Edi. Subdirección General de Estudios y Estadísticas. Madrid. 1990.

²³⁹ El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria esta regulado por el REAL DECRETO 1477/1989, en el que se refunden las disposiciones por las que se venía regulando dicho Organismo y se adapta a las modificaciones resultantes de las nuevas competencias derivadas de la creación del impuesto de Bienes Inmuebles. Posteriormente en el REAL DECRETO 1725/1993 de 1 de octubre se modifica parcialmente la estructura del Ministerio de Economía y Hacienda, que según su artículo 3º.1 "La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria asumirá las funciones que venía desarrollando el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria." Incorporando al REAL DECRETO 222/1987 de 20 de febrero en su artículo 9º sobre las funciones a realizar por este Organismo.

- b) El estudio y coordinación de los sistemas de valoración de los bienes inmuebles, la coordinación de los valores catastrales resultantes y la aprobación de las ponencias de valores.
- c) La elaboración de estudios y propuestas de normas y sistemas relativos a los trabajos de formación, conservación y revisión de los Catastros Inmobiliarios.
- d) La inspección catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en los términos establecidos en la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales y la emisión de los informes técnicos previos relativos a las exenciones y bonificaciones de dicho impuesto.
- e) La gestión y disponibilidad de las bases de datos catastrales como servicio público externo.
- f) La realización de estudios inmobiliarios y la elaboración y análisis de la información estadística contenida en los Catastros Inmobiliarios y la relativa a la tributación de los bienes inmuebles.
- g) La coordinación de los procedimientos de colaboración, cooperación e intercambio de información que se establezcan con otras Administraciones e Instituciones Públicas en materia de gestión e inspección catastral.
- h) El impulso y coordinación funcional de las actuaciones a desarrollar por el Centro en el ámbito territorial.

i) La gestión de los servicios generales, de régimen interior y de los recursos y medios del Centro.

j) El diseño, explotación y mantenimiento de los sistemas y medios informáticos precisos para el desarrollo de las funciones del Centro.

La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria estará integrada por las siguientes unidades con nivel orgánico de Subdirección General:

- Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Rústicos. Cuyas funciones a desarrollar son las citadas en el apartado anterior con las letras a), b), c), d) y e), en relación con los bienes de naturaleza rústica.

- Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Urbanos. Cuyas funciones a desarrollar son las citadas en el apartado anterior con las letras a), b), c), d) y e), en relación con los bienes de naturaleza urbana.

- Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información. Cuyas funciones a desarrollar son las citadas en el apartado anterior con las letras f) y j).

- Secretaría General. Cuyas funciones a desarrollar son las citadas en el apartado anterior con las letras h) e i).

- Las Comisiones Superiores de Coordinación Inmobiliaria de Rústica y Urbana y las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Rústica y Urbana son órganos técnicos de coordinación y apoyo de la Dirección General en los ámbitos central y territorial, respectivamente, en materia de coordinación de valores inmobiliarios. Su composición y funciones se determinarán por Orden del Ministerio de Hacienda.

- El Consejo Superior de Propiedad Inmobiliaria es un órgano adscrito a la Dirección General para el asesoramiento, estudio e informe en materias relacionadas con sus competencias en el ámbito de la gestión e inspección catastral y de la propiedad inmobiliaria. Su composición y funciones se regularán por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda y estará integrado por representantes de la Administración General del Estado, Autonómica y Local.

- Las Gerencias Regionales son las unidades periféricas responsables de la coordinación funcional y seguimiento de la actividad de las Gerencias Territoriales y se incardinan en la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda con carácter de Especiales. Su ámbito territorial y funcionamiento se determinarán por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda.

- Las Gerencias Territoriales son unidades periféricas de la Dirección General integradas orgánicamente en las Delegaciones de Economía y Hacienda de la respectiva provincia y a las que corresponden las tareas de formación, renovación, revisión, conservación y mantenimiento de los Catastros Inmobiliarios Rústicos y Urbano, la inspección catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el seguimiento e instrumentación de los procedimientos de

colaboración con otras Administraciones Públicas. Su ámbito territorial y funcionamiento se determinarán por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda.

- Los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria son órganos territoriales de la Dirección General, adscritos a las Delegaciones Provinciales de Economía y Hacienda a las que corresponden las siguientes funciones:

1) El estudio e informe previo a su aprobación por la Dirección General respecto de las ejecuciones de planes de trabajo y programas de actuación propuestos por la respectiva Gerencia Territorial.

2) Aprobación de la delimitación del suelo de naturaleza urbana.

3) Aprobación de las ponencias de valores, cuando las competencias sean delegadas por el Centro, previamente coordinadas de tal forma que reflejen los criterios, tablas de valoración y demás circunstancias precisas para la determinación de los valores catastrales.

4) Ejercicio de las facultades de contratación delegadas por el titular del Departamento ministerial, a cuyo fin ostentará la representación del Consejo su Presidenta.

5) Informe de los proyectos de los convenios a celebrar, en materia de gestión e inspección catastral, con otras Administraciones Públicas y coordinación del proceso de intercambio de información con las mismas.

6) Informe de cuantos asuntos someta a su consideración el Centro Directivo en materia de gestión e inspección catastral.

En lo relativo a la situación actual del Catastro en España²⁴⁰, podemos decir que tiene, sobre sus afines europeos, la ventaja de que en 1985 partía prácticamente de cero. En un momento en que el campo tecnológico exige una puesta al día que para alguna institución catastral de larga y eficaz tradición puede representar el abandono de valiosos equipamientos que han quedado ya anticuados, la introducción de técnicas de gestión nuevas donde ya se dominaban los precedentes, el reciclaje del personal hecho a otros procedimientos, y en suma, un esfuerzo de transformación difícil, España ha podido llevar a cabo la renovación de sus instrumentos catastrales sin tener esos lastres.

Se ha podido observar las experiencias, los errores, aciertos, perfeccionamientos y obstáculos ajenos y se pueden adquirir los instrumentos más avanzados y aplicar las técnicas más modernas.

Como en la mayoría de los Catastros europeos, en el español se incluye la información propiamente gráfica y la textual. La unión de ambas es lo que se está denominando ya sistemas de información territorial o banco de datos del territorio, cuya utilidad está comprobándose como cada vez mayor.

Se ha utilizado una red informática abierta, con un sistema operativo normalizado, de modo que tanto el hardware como el software utilizados permiten una ampliación y adaptación a requerimientos futuros, y su compatibilidad y comunicación con otros centros informáticos.

²⁴⁰ CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA. "El Catastro en Europa". Ed. Subdirección General de Estudios y Estadísticas. Madrid. 1990.

La información se almacena en los sistemas informáticos de las distintas Gerencias Territoriales, situadas en cada provincia o ciudad de alto nivel demográfico, dependientes de la Dirección General del Centro de Gestión catastral y Cooperación Tributaria, donde se gestiona de modo descentralizado pero siguiendo pautas y directrices comunes y homogéneas. Esto permite asegurar la calidad y fiabilidad de la información y su mantenimiento, muy superior a la de otros modelos centralizados".

Pero uno de los aspectos más importantes y renovadores de la actual información catastral se refiere a la importancia y atención que recibe la cartografía o soporte gráfico. Esta información se está elaborando por los procedimientos más modernos y precisos con que hoy cuenta la técnica cartográfica.

El actual sistema informático catastral en España nos coloca en una situación peculiar respecto a los catastros europeos. Aunque carecemos de la solidez estructural y normativa del catastro francés, llevamos más avanzado nuestro sistema de información gráfica, y el planteamiento de servicio público basado en el sistema de información catastral es más amplio y de mayores posibilidades de uso en el programa de desarrollo catastral español que en la presente realidad francesa.

Nuestro equipamiento y plan informático es más complejo que los sistemas belgas y holandeses, entre otras razones por el muy superior volumen de datos que debe almacenar, aunque todavía el conocimiento de la realidad territorial que tenemos es muy inferior al nivel real de eficacia y variedad de información que posee el sistema vigente en Holanda.

El Catastro español, sin perder sus funciones tributarias y aún reforzándolas, se está dotando de una razón de ser basada en la misma información que contiene y en la gestión que permita adecuar dicha información a una multiplicidad de fines.

El Catastro tiene su origen y fundamento en servir de apoyo a la tributación sobre los bienes inmuebles. Esta es la tradición catastral española y en ello coincide con todos los países europeos continentales y en especial con los del sistema jurídico-administrativo de origen napoleónico.

Por ello el Catastro es una institución dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda y sus inscripciones adquieren plenitud de efectos legales en el ámbito tributario, para lo que en principio fueron pensados.

Las instituciones catastrales han dejado de tener una exclusiva vinculación a las tradicionales Contribuciones Territoriales (hoy Impuesto sobre Bienes Inmuebles) al independizarse de la gestión de este tributo que ahora realizan los propios Ayuntamientos. Al mismo tiempo, diversas figuras tributarias en las que de un modo u otro interviene el valor de los bienes inmuebles, afectan a las finanzas públicas de municipios, Comunidades Autónomas y el mismo Estado, lo que hace muy urgente la culminación del proceso de revisión y modernización general del Catastro.

La proximidad entre el valor catastral y el valor de mercado es uno de los retos que la institución catastral tiene planteados en un futuro inmediato para que la política tributaria sobre inmuebles se establezca de un modo coherente y eficaz al conocerse con exactitud los datos sobre los que se tiene que aplicar y los resultados previsibles que se van a obtener.

La elección hecha hoy en España a favor de un valor catastral próximo al de mercado es una opción más moderna, avanzada y comprometida que la fórmula francesa de valor en renta o renta catastral. Este sistema francés, que con variaciones también se usa en Italia, tienen la ventaja de una menor exigencia de actualización de los valores catastrales, pero no tiene la función estimuladora del uso económico de la propiedad que tiene el sistema de referenciación al valor de mercado que está

adaptándose en España y que de modo peculiar a sus respectivas realidades es el que utilizan Holanda y Alemania.

Por último, es importante reseñar que precisamente es el valor fiscal, al requerir para su plena eficacia la obtención y sistematización de los datos esenciales referidos a la realidad física, económica y jurídica de los inmuebles, la que da base a la existencia de un Catastro cuya riqueza de información le hace apto para atender también otras funciones muy importantes, impuestas por la creciente complejidad de la realidad socio-económica de nuestras sociedades. Sin la función fiscal el Catastro no hubiera existido, pero gracias a ella el Catastro acumula una información cuya utilidad supera en mucho esa función.

A medida que las sociedades se hacen más complejas por efecto de la modernización, el tráfico inmobiliario se hace también más intenso, más rápido, más complicado. Ello requiere un excepcional esfuerzo para dotar al propio tráfico de seguridad jurídica y transparencia, lo que hace imprescindible proporcionar fehaciencia y autentica realidad a los datos contenido en los registros públicos sobre inmuebles.

Es hoy día indiscutible el retraso histórico de nuestro país en la actualización y concordancia entre la realidad del sector inmobiliario y su reflejo documental o jurídico, tanto en el Catastro como en los documentos públicos (escrituras) y el Registro de la Propiedad.

En los países europeos la institución catastral y el Registro de la Propiedad han evolucionado hasta cumplir eficazmente con la necesidad de dotar de fehaciencia y actualidad a los datos que contienen, aunque en su origen Catastro y Registro respondan a modelos diferentes. Esta necesidad, que los países con Catastro jurídicos como el alemán tenía resuelta desde el principio, requieren un planeamiento diferente en los sistemas catastrales de origen exclusivamente fiscal.

El modelo germánico es el más perfecto en el objetivo de hacer coincidir la realidad jurídica con la inmobiliaria, pues la inscripción en el Registro de la Propiedad es constitutiva del derecho inscrito, mientras que el modelo napoleónico tiene unos efectos jurídicos más limitados, pues la inscripción no es constitutiva del derecho inscrito, salvo para las hipotecas, y tiene sólo eficacia de publicidad frente a terceros. Sin embargo, los efectos jurídicos reales del modelo napoleónico se han ido aproximando en la práctica a los del modelo germánico a través de una estrecha colaboración entre los fedatarios públicos y las instituciones catastral y registral.

El esfuerzo realizado en los últimos años en la modernización del Catastro español nos permite contar ya con una base de identificación de los bienes inmuebles rigurosa y precisa, fundamentalmente en la cartografía catastral de todo el país, sobre la que se inscriban o realicen los actos que afecten a los derechos reales sobre los inmuebles, función que corresponde al Registro. Los Registros de la Propiedad en España han carecido de medios técnicos y, en todo caso, de capacidad material para identificar con exactitud los inmuebles sobre los que proceden a inscribir derechos.

La coordinación entre el Catastro y el Registro, que ya propugnaba la Ley de 1906, aparece hoy no sólo como una exigencia de homologación con los países europeos, sino como un requerimiento social ineludible respecto al sector inmobiliario, en España aquejado todavía de una opacidad y una falta de referencias fiables que le hacen presa fácil de la especulación y proclive a servir para el ocultamiento de beneficios y rentas.

Nuestra tradición jurídica no aconseja seguir, en este caso, la fórmula establecida en los países de tradición germánica, sino explorar las posibilidades que dentro de nuestro modelo de ordenamiento jurídico puede proporcionar un sistema que, como en Francia y Holanda, organizó la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Un paso previo y necesario para esta coordinación requiere establecer como máximo rango normativo lo que la Ley 1906 ya dispuso con escasa o nula efectividad: "la obligatoriedad de que todos los documentos públicos e inscripciones registrales en que se declaren derechos sobre bienes inmuebles, se realicen sobre la identificación física que de esos inmuebles proporciona el Catastro".

Esta identificación debe realizarse del modo más sencillo e inequívoco, bastando para ello asignar un número a cada inmueble, función que cumple en la actualidad la denominada referencia catastral. Completar este número de identificación con la representación gráfica del inmueble es algo que con los medios técnicos actuales no debe presentar mayores dificultades, disponiéndose así de un verdadero documento de identificación de los inmuebles²⁴¹.

Hacer del Catastro el registro general de inmuebles, cuya referencia se haga imprescindible en cualquier caso en que un bien inmueble haya de ser legalmente descrito, garantizaría la coincidencia de los datos obrantes en los documentos y en los registros públicos respecto a los inmuebles y los titulares de derechos sobre los mismos.

Con ello se dotaría al sector inmobiliario de una transparencia y un rigor que haría posible su saneamiento y la incorporación de un ámbito tan importante de la economía nacional al proceso de transformación y modernización que se está produciendo en todo el entramado jurídico-económico de la nación.

²⁴¹ Ya en el impreso de la declaración anual sobre el patrimonio correspondiente al ejercicio 1994 en el apartado correspondiente a "Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana", fue necesario consignar la Referencia catastral del inmueble. De igual manera en el Proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 1996, se incluía la obligación de utilizar la Referencia Catastral para todas aquellas operaciones que se realicen con bienes inmuebles.

En este sentido la experiencia francesa puede servir de pauta genérica. Nuestra propia tradición y las peculiaridades de nuestro ordenamiento jurídico podrán determinar los márgenes en los que haya de establecerse en concreto este sistema de cooperación.

Debe estar ya claro que el Catastro actual no puede entrar en la categoría genérica de "información reservada para fines fiscales", porque muchas de las razones que abonan la renovación catastral no son fiscales y además se basan precisamente en el uso alternativo de esa información. El Catastro es ya sustancialmente un sistema de información sobre el territorio y como tal se justifica por el uso público de la información que contiene.

En el escenario europeo se dan a este respecto fórmulas diferentes. El sistema que podría considerarse más restrictivo, el alemán, considera que la información contenida tanto en el Catastro como en el Registro de la Propiedad, es pública, aunque debe existir un interés legítimo para poder acceder a ella. En la práctica este interés se reduce a explicar el uso que quiere hacerse de estos datos, uso que por supuesto tiene que ser legítimo.

La fórmula francesa presenta una disposición más abierta respecto al acceso público a la información catastral, que responde a concepción jurídica distinta, como veremos más adelante. La garantía de los derechos está en su publicidad, que no debe por tanto restringirse. Hay sin embargo otro tipo de limitación, que es la prohibición de entregar datos personales, fundamentalmente el domicilio del propietario, a empresas que vayan a utilizarlos comercialmente, salvo autorización de la Comisión Nacional sobre Informática y Libertad.

Tanto el Catastro alemán, de sólido contenido jurídico, como el francés, firmemente enraizado en la función fiscal, difieren de la fórmula holandesa, que ha

hecho del Catastro sustancialmente un centro de información sobre el territorio, abierto a todos, sin limitaciones, y que a diferencia también de los anteriores mencionados, elabora su información de modo que se pueda maximizar su utilidad.

Con independencia de la forma en que se enfoque la concreción y definición normativa del derecho a la intimidad y su protección con respecto al tratamiento informatizado de datos de carácter "personal o privado", la realidad y las necesidades sociales y económicas de España aconsejarían una evolución en la Institución catastral que, sin perder su raigambre fiscal, llegara a plantearse su función como sistema de información de manera semejante a como lo hace el holandés y ello es relativamente más fácil en nuestro país de los que lo sería en otros con más tradición en lo que se refiere a eficacia catastral.

En efecto, si el Catastro español no pudo atender adecuadamente su primordial función fiscal durante más de un siglo, mientras que en el resto de la Europa continental se aglutinaban los efectos de una fiscalidad eficaz, apoyada en Catastros útiles, y si en relación con la función de apoyo a la seguridad jurídica, el Catastro español tiene aún que establecer resultados homologables con los de los países de nuestro entorno, por lo que se refiere a la función de servicio público, el Catastro español se encuentra en la práctica en una posición ventajosa de salida respecto a los demás países, como ya hemos dicho anteriormente. Y paradójicamente ello se debe a nuestro atraso en la puesta en marcha de un Catastro que cumpliera adecuadamente con las dos funciones anteriormente citadas.

Es importante insistir en que es precisamente la práctica inexistencia de infraestructura previas aún válidas, lo que ha permitido que el nuevo planteamiento de la gestión del Catastro español cuente ya con los equipos técnicos, los instrumentos informáticos y los programas de tratamiento de la información que permitan en corto

plazo ofrecer a los organismos públicos y a los ciudadanos un verdadero servicio público de información territorial.

Es éste un contexto en el que se hace necesaria una profunda innovación de las prácticas administrativas, porque no se trata solamente de poner a disposición de los intereses privados determinada información catastral, de acuerdo con las leyes, tal como viene haciendo el catastro francés, en la tradicional fórmula administrativa de simple respuesta a la demanda de información. Se trata de elaborar la información catastral para optimizar su utilidad social y por lo tanto establecer la práctica inédita en la Administración de la Hacienda Pública española de ofrecer activamente a la sociedad los productos de una información que en principio fue obtenida para usos fiscales. El modelo holandés es por ello, en esta función específica, el que más se aproxima a la orientación que quiere dársele a la institución en España, en su vertiente de sistema de información como servicio público.

Nuestro Catastro cuenta ya con el equipamiento material y de programas que puede hacer factible la puesta en práctica a muy corto plazo de este servicio público. De nuevo se produce en este terreno la necesidad de una normativa de rango legal suficiente que ampare, ordene y potencie esta nueva función catastral. Se incorpora así la vieja institución catastral a las corrientes más innovadoras que están transformando en los países desarrollados las viejas prácticas burocráticas de sus Administraciones Públicas en eficaces técnicas de gestión adecuadas a la creciente satisfacción de las demandas sociales y económicas que en estos países se están generando. España puede llegar en fechas próximas a un Catastro moderno, adecuado a la realidad comunitaria europea y preparado para las evoluciones que la información sobre el territorio va a tener en la Comunidad, en el previsible proceso de armonización fiscal, seguridad jurídica intracomunitaria y uso de la información territorial para la planificación y estrategias públicas y privadas.

1.3 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA.

Dada la relación que necesariamente tienen el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, con la actividad mercantil a que dan lugar los inmuebles, creo conveniente señalar algunas de las particularidades del Registro.

Generalidades.

El diccionario de la Real Academia nos describe el Registro de la Propiedad como:

"Oficina en que se inscriben por el registrador todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de sus dueños, y se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes".

Por otra²⁴² encontramos: "A las antiguas contadurías de hipotecas, suprimidas y revertidas al Estado por Real Decreto de 12 de julio de 1861, han sucedido los Registros de la Propiedad, que empezaron a funcionar el 1º de Enero de 1863".

Han sido diversas las disposiciones posteriores a la de la fundación de los Registros de la Propiedad las que han venido perfilando su funcionamiento²⁴³. Diversas disposiciones de fechas igualmente distintas, se dictaron tendentes a clarificar posibles puntos de competencia entre los Registros de la Propiedad y el Catastro que siendo organismos diferentes, tienen cometidos complementarios.

²⁴² ESCRICHE. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Pag 891.

²⁴³ Destacando de entre ellas la reforma hipotecaria de 1909 y su consolidación por las LEYES de 1944 y 1946. También la LEY 8-1990 de 25 de julio sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, así como el TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio.

Importancia del Registro:

Fundamentalmente es el conocimiento del Registro de la Propiedad para quien se dedica a la gestión inmobiliaria; el Registro es la base sobre la que se asienta el mercado inmobiliario.

Del Registro de la Propiedad podemos destacar:

- a) Permite conocer los bienes inscritos y quienes son los titulares de los mismos, y así saber quien puede transmitirlos.
- b) Permite conocer las cargas que pesan sobre la finca y aquellas circunstancias que no están inscritas en el Registro carecen de importancia frente a terceros en virtud del principio de publicidad.
- c) Permite asegurar los bienes inmuebles frente a posibles contingencias a partir del momento en que se inscriben los títulos transmisores de derechos.
- d) Da firmeza y seguridad a las transacciones y al tráfico crediticio, especialmente al hipotecario, tanto por ser público el Registro como por presumirse que lo que el Registro dice es cierto en virtud del principio de legalización.
- e) Facilita el seguimiento de la historia de una finca a partir del momento de su inscripción.
- f) Facilita la consecución de hipotecas al dar afianzamiento al capital prestado, convirtiéndose de hecho en una fuente de financiación.

Los Principios Básicos que rigen jurídicamente el Registro de la Propiedad son²⁴⁴:

- a) Voluntariedad Registral.
- b) Publicidad registral.
- c) La prioridad registral.
- d) El tracto sucesivo.

Voluntariedad registral:

La validez de los documentos que pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad no se ve incrementada por el simple hecho de la inscripción. Su validez nace de por sí y con completa independencia del Registro.

No se necesita la inscripción para que dichos documentos sean válidos.

En el Derecho español los actos determinantes de la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos que tiene por objeto bienes inmuebles, produce todos sus efectos aun en el caso de que no se inscriban.

La inscripción es un hecho voluntario, no impuesto por la Ley para dar valor al acto jurídico (lo que más adelante se señalará referido a la hipoteca). Son las partes quienes deben estar interesadas en el hecho de la inscripción, y especialmente la parte compradora.

²⁴⁴ Vid. FRANCISCO M. SÁNCHEZ RAMOS DE CASTRO. Curso "Valoraciones Inmobiliarias" organizado por la Universidad Politécnica de Madrid.

La inscripción se practica a instancia de parte y sólo en contadas ocasiones puede llevarla de oficio el Registrador. El artículo 6 de la Ley Hipotecaria²⁴⁵ establece que "La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente :

- Por el que adquiera el derecho.
- Por el que lo transmita.
- Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir.
- Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos".

La inscripción:

Puede definirse como la toma de razón de un título donde se refleja o reflejan los actos, puesto que puede haber uno o varios, de disposición del derecho y o de constitución o extinción de derechos reales.

Respecto de la cancelación se convierte en una inscripción de tipo negativa.

El objeto de la inscripción es la toma de razón en el Registro de los actos de contenido jurídico real relativos a bienes inmuebles.

La inscripción tiene por finalidad dar publicidad a los derechos que dimanar del título, sin que esta inscripción afecte o no a la validez del título. Por ello, puede afirmarse que en el Registro se inscriben títulos y se publican, fundamentalmente, derechos. Un derecho dimanante de un título inscrito debe, en teoría, ser conocido por terceros.

²⁴⁵ Ley General Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. B.O.E. 27/2/46.

Voluntariedad:

A) Fincas inscritas y fincas no inscritas:

Como consecuencia del hecho de que la inscripción no es obligatoria, y su carencia no afecta para nada a la validez de los actos jurídicos, surgen dos tipos de fincas, las inscritas y las no inscritas. Las registradas y las no registradas.

B) Documentos inscribibles.

El Registro de la Propiedad, según párrafo primero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria²⁴⁶, " tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles".

El artículo 2 de la misma Ley enumera las circunstancias que pueden inscribirse, y que son las siguientes:

- a) Los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre la misma.
- b) Los títulos en los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.
- c) Actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otros o de invertir su importe en objeto determinado.

²⁴⁶ Ley General Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. B.O.E. 27/2/46.

- d) Las resoluciones judiciales en que se imponga la pena de interdicción civil, o se declara la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento o cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la administración de sus bienes.
- e) Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuando:
- Sean de duración superior a 6 años.
 - Se anticipen la renta de tres o más años.
 - Sin concurrir ninguna de estas circunstancias, las partes hayan convenido que el contrato se inscriba.
- f) Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las Corporaciones Civiles o Eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las Leyes o Reglamentos.

Vemos, pues, que el Registro es receptor de títulos, y, a través del principio de publicidad, lo que hace es dejar constancia frente a terceros de la existencia de derechos.

Calificación aprobatoria previa a la inscripción.

La misión del Registrador de la Propiedad, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria²⁴⁷, es el examen de "la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, de la capacidad de los otorgantes y, sobre todo, de la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas".

²⁴⁷ Ley General Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. B.O.E. 27/2/46.

Publicidad registral:

La publicidad es la base del Registro de la Propiedad. Dicho Registro nace para dar publicidad a lo que en él se inscribe, para que nadie pueda alegar ignorancia respecto a un título. No pretende el Registro garantizar sus asientos, pero sí que nadie pueda alegar desconocimiento sobre lo que en sus libros consta.

Quede, pues, sentado el principio de que uno de los fundamentos y misiones del Registro de la Propiedad es la publicidad. Es por ello que puede definirse el Registro de la Propiedad como una oficina pública en cuyos libros se puede dejar constancia, mediante la inscripción de aquellas circunstancias referentes a un inmueble que la Ley entiende dignas de publicación. Y así, el artículo 1 de la Ley Hipotecaria²⁴⁸ dice que "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

El principio de publicidad se basa en la presunción de veracidad e integridad del Registro. De no existir esta presunción, defendida por Ley, convierte el Registro en mecanismos imprescindibles para la seguridad del comercio.

La inscripción no convalida actos o títulos nulos.

En virtud de este principio, un acto o contrato afectados por una forma cualquiera de invalidez, sigue siendo nulo aunque se inscriba en el Registro.

²⁴⁸ Ley General Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. B.O.E. 27/2/46.

El Registro no significa la bendición de todos los títulos que se inscriben, no significa una purificación de defectos. No es la función del Registro la de sanar o purificar actos que jurídicamente son inválidos.

Consecuentemente, los actos o contratos inválidos, inscritos, siguen sujetos a todas las consecuencias resultantes de su invalidez, como si no hubiera habido inscripción.

El tercero de buena fe queda protegido por el Registro:

Es ésta una de las consecuencias más importantes de la publicidad registral, consagrada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria²⁴⁹, que establece que "El tercero que de buena fe adquiere, a título oneroso, algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en la adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro".

Resumiendo:

Es importante procurar lo antes posible en el asiento diario la anotación del título que se pretende inscribir.

Importancia del Registro.

El Registro de la Propiedad pretende reflejar la historia jurídica de las fincas inscritas. Desde el mismo momento de su inmatriculación la finca adquiere un número

²⁴⁹ Ley General Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. B.O.E. 27/2/46.

y todas las incidencias registrales que sobre la finca se producen se inscriben de manera correlativa.

Ello convierte al Registro en almacén de datos, en sucesión ordenada de las circunstancias que afectan a la finca. Y esta sucesión ordenada es el llamado tracto sucesivo, consagrado por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria²⁵⁰ que dicta que "para inscribir u anotar títulos por los que se aclaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente anotado o inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo caso sean otorgados los actos referidos".

Como consecuencia del acto sucesivo, solo puede inscribirse un título cuando su contenido se adapta a lo reflejado por el Registro en el momento en que se solicita la inscripción.

Esto conforma una serie de eslabones, que son la cadena de acontecimientos que afectan a la finca. Es la llamada compatibilidad registral; si un título no trae causa, no puede ser acogido por el Registro.

Como ejemplo, podemos citar el caso frecuente de que B es propietario en escritura pública no inscrita de una finca que adquirió de A. Cuando B la vende a C, este no puede inscribir el título por cuanto que en el Registro sigue figurando como titular A, y por lo tanto no hay conexión entre quien figura como vendedor en el título que tiene C y el Registro. Y en este caso C debe procurar que B inscriba su título, ya que de no lograrlo le será denegada la inscripción.

²⁵⁰ Ley General Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. B.O.E. 27/2/46.

1.4 LA ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO EN EUROPA²⁵¹.

Dada la influencia que tiene en la actualidad el entorno, creemos interesante realizar un pequeño estudio del Catastro en aquellos países de nuestro entorno mediante un esquema de su organización y un análisis comparativo de los mismos.

ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO EN EL LAND RENANIA-PALATINADO							
MINISTERIO DE INTERIOR Y DEPORTES							
DIRECCIÓN 6 TOPOGRAFÍA Y CATASTRO							
ASUNTOS GENERALES	TOPOGRAFÍA Y CARTOGRAFÍA		REGISTRO CATASTRAL	TOPOGRAFÍA CATASTRAL	AUTOMA- TIZACIÓN	ORGANIZACIÓN DEL SUELO Y VALORACIÓN	
SERVICIOS TOPOGRÁFICOS					DISTRITO DE COBLENZA	DISTRITO DE RHEINESSEN PELAZ	DISTRITO DE TREVERIS
SERVICIOS GENERALES	GEODESIA	TOPOGRAFIA Y FOTOGRAMETRIA	CARTOGRAFIA, REPROGRAFIA Y EDICIÓN	CATASTRO	OFICINAS CATASTRALES 18	OFICINAS CATASTRALES 17	OFICINAS CATASTRALES 7

²⁵¹ CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA. "El Catastro en Europa". Edi. Subdirección General de Estudios y Estadísticas. Madrid. 1990.

ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO EN EL REINO UNIDO					
MINISTERIO DE JUSTICIA					
REGISTRADOR JEFE					
JEFE ADMINISTRACIÓN					
PERSONAL	FORMACIÓN	ADMINISTRACIÓN	REGISTRO	SERVICIOS TÉCNICOS	SERVICIOS JURÍDICOS
OFICINAS DEL REGISTRO					

ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO EN ITALIA				
MINISTERIO DE HACIENDA				
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Y DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL TESORO				
SERVICIO TÉCNICO I Dirección General Asuntos Técnicos Obras	SERVICIO TÉCNICO II Apoyo a otras Administraciones Valoraciones	SERVICIO TÉCNICO III Formación y conservación catastral Clasificación	SERVICIO TÉCNICO IV Topografía y cartografía Estudios e investigación	SERVICIO TÉCNICO V Organización y métodos Mecanización

ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO EN HOLANDA					
MINISTERIO DE LA VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE					
DIRECTOR GENERAL DEL CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD					
DEPARTAMENTO DE COORDINACIÓN DE INVESTIGACIÓN			SECRETARÍA		
			DIRECCIÓN ASUNTOS ADMINISTRATIVOS		
DIRECCIÓN GEODESIA Y CARTOGRAFÍA	DIRECCIÓN CONCENTRACIÓN PARCELARIA	DIR. ASUNTOS JURÍDICOS E INFORMACIÓN TERRITORIAL	DIRECCIÓN TRIANGULACIÓN FOTOGRAFIERÍA Y AUTOMATIZACIÓN	DIRECCIÓN GESTIÓN INTERNA	DIRECCIÓN ASUNTOS ECONÓMICO FINANCIEROS
DIRECCIONES PROVINCIALES					
DIRECTOR					
			ASUNTOS GENERALES		
REGISTRO Y CATASTRO	SERVICIOS TOPOGRÁFICOS	GESTIÓN DE TOPOGRAFÍA Y CARTOGRAFÍA	CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y PROYECTOS ESPECIALES		

ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO EN FRANCIA			
MINISTERIO DE ECONOMÍA, HACIENDA Y PRESUPUESTOS			
MINISTRO DELEGADO DEL PRESUPUESTO			
DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS			
SERVICIOS DE OPERACIONES FISCALES E INMOBILIARIAS			
SUBDIRECCIÓN III A			
CATASTRO	PUBLICIDAD INMOBILIARIA	VALORACIÓN Y CONTENCIOSO PATRIMONIAL	PATRIMONIO MUEBLE E INMUEBLE
TÉCNICA CATASTRAL Y COORDINACIÓN	PRODUCCIÓN CATASTRAL	CONSERVACIÓN CATASTRAL	SERVICIOS GENERALES

1.5 Un análisis comparativo²⁵².

Marco Jurídico:

En este apartado realizaremos una comparación entre los diferentes **tratamientos** que se da al catastro en los países europeos más representativos en esta materia, como son Francia, Italia, Países Bajos, Reino Unido, y República Federal Alemana.

En los países estudiados la legislación que rige el funcionamiento del catastro emana de los Gobiernos y Parlamentos Centrales en todos los casos excepto salvo en la República Federal Alemana, donde la estructura federativa concede un grado de autonomía mucho mayor a los componentes de la federación. Es de señalar, sin embargo que en el caso de Italia, estado regional de características semejantes al español, existen territorios con competencias propias en materia registral que inciden en el funcionamiento del catastro. La existencia de los sistemas registrales en las regiones en que se aplica el régimen especial no se basa, sin embargo, en normas regionales, sino en legislación nacional que se traduce en una asignación distinta de competencias en sus respectivos estados de autonomía. Algo similar sucede con Francia en los Departamentos de Mosela, Alto Rin y Bajo Rin, que siguen sujetos a un régimen de corte germánico.

En el caso de Alemania, la potestad legislativa de los Länder en esta materia no ha traído consigo una diversidad de sistemas catastrales, sino que el grado de uniformidad es bastante elevado. A ello ha contribuido la existencia de una normativa unitaria en materia del Registro de la Propiedad, muy estrechamente vinculado al catastro en el sistema germánico, y la aplicación de leyes federales en materia de valoración fiscal, que han llevado a utilizar categorías homogéneas de usos y a aplicar

²⁵² CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA. "El Catastro en Europa". Ed. Subdirección General de Estudios y Estadísticas. Madrid. 1990.

metodologías semejantes para la determinación de los elementos que componen la finca.

Marco Administrativo:

Las instituciones catastrales en los países estudiados, con la excepción de la República Federal Alemana, dependen de la Administración Central, si bien su funcionamiento se organiza siempre a través de oficinas desconcentradas. Incluso en situaciones en las que existen regiones con regímenes registrales especiales que comportan un vínculo particular con el catastro, como sucede en el caso de Francia o en el caso del norte de Italia, el catastro sigue dependiendo del Gobierno Central, aunque su funcionamiento pueda verse influido por normas regionales.

En cuanto a la adscripción sectorial de los Catastros dentro del conjunto de la Administración las situaciones son variadas y guardan una cierta correlación con el papel que tiene asumido la institución catastral. Así, en los países donde el catastro desempeña una función predominantemente fiscal (Francia, Italia, Bélgica, Portugal) el catastro se halla encuadrado dentro del departamento equivalente a un Ministerio de Hacienda (en el caso de Portugal depende también del Instituto Geográfico Catastral, sito en el Ministerio de Planeamiento y Administración del Territorio).

Allí en donde la finalidad fiscal ha ido perdiendo importancia (Alemania, Holanda), la adscripción del catastro es más variada. En el caso de los Länder alemanes, cuyos catastros tienen todavía un papel que jugar como suministradores de información a efectos fiscales, existen algunos ejemplos de dependencia del Ministerio de Hacienda, pero la mayoría están adscritos a otros departamentos (Interior, Justicia, Medio Ambiente). En Holanda, habiéndose perdido casi totalmente la finalidad fiscal del catastro, la adscripción orgánica refleja el papel que se quiere hacer jugar a este organismo, habiendo sido asignado a Planificación y Medio Ambiente.

En el Reino Unido el Registro de la Propiedad se integra, en el seno del Ministerio de Justicia, ya que su cometido está enteramente ligado a la función registral.

La descripción del papel de los Catastros debe hacerse con una perspectiva histórica, teniendo en cuenta que no se trata de un dato estático sino de una realidad dinámica que se halla en plena evolución. A la hora de acometer el estudio se ha considerado tan importante la descripción de la situación actual como el apunte de las líneas de futuro que pueden apreciarse en cada caso, aunque estas últimas deban en ocasiones colegirse de conversaciones o comentarios más que de los textos que regulan el funcionamiento de cada institución.

Papel de las Instituciones Catastrales:

La descripción de la situación en todas y cada una de las instituciones catastrales estudiadas pone de manifiesto la evolución que las mismas han experimentado a lo largo de los años. Dejando aparte el Reino Unido, en el que no existe un catastro propiamente dicho y la institución que hace sus veces como centro receptor de información sobre el suelo ha estado siempre vinculada al tráfico inmobiliario, en los demás países aparece siempre la función fiscal como determinante del nacimiento del Catastro.

A partir de dicho nacimiento común basado en todos los casos en la herencia de Napoleón, verdadero motor de la introducción del Catastro moderno en Europa, el camino seguido en cada país varía más o menos pronunciadamente. En aquellos países en los que la finalidad fiscal es aún predominante, el papel de estas instituciones está dominado por objetivos recaudatorios, aunque han ido apareciendo otras finalidades que poco a poco se van abriendo paso. En otros han desaparecido casi

totalmente el cometido fiscal y se ha impuesto una visión mucho más amplia del Catastro como institución al servicio del conjunto de la sociedad.

De este modo Francia, cuna y paradigma del Catastro napoleónico, destina la información catastral especialmente a la gestión de los impuestos inmobiliarios, pero en los últimos años se ha empezado a ver el Catastro como una institución con fines más amplios, destinada a suministrar la información básica para que otros organismos o instituciones constituyan sus propias bases de datos territoriales con la información adicional que resulte necesaria.

Empieza también el Catastro francés a operar en algunos casos como centralizador de información geográfica, suministra datos a organismos o empresas públicas que precisan analizar la situación de una zona desde el punto de vista de la propiedad del suelo o la utilización del mismo. La institución catastral no pretende constituirse en núcleo de un Sistema de Información Territorial aplicable a múltiples finalidades, sino que se orienta hacia el suministro de información básica que permita a otros constituir sus propios sistemas específicos.

En Italia, quizás por haberse realizado más tarde la informatización del Catastro y por problemas de actualización de los datos contenidos en el mismo, el papel de esta institución como fuente de información para usos no fiscales está mucho menos desarrollado. La intención de los responsables catastrales, es, sin embargo, la paulatina conversión de sus archivos en soporte de los sistemas de información territorial que otras Administraciones u organismos pongan en marcha para sus propias finalidades.

En la República Federal Alemana, se conserva todavía la finalidad fiscal aunque la misma haya pasado a un segundo plano al no ser el mismo Catastro el encargado de realizar valoraciones fiscales. En la actualidad únicamente le corresponde aportar

la información para que los respectivos departamentos de hacienda puedan efectuar las operaciones de valoración y facilitar tales datos a los gestores de los impuestos inmobiliarios.

Mientras que la función fiscal ha perdido importancia, se ha mantenido la función jurídica de las instituciones catastrales, como medio de contribuir a la seguridad del tráfico inmobiliario. La consideración de la cartografía catastral como parte integrante del Registro de la Propiedad confiere a la misma un valor jurídico muy importante y hace que, por lo tanto, el Catastro tenga un papel insustituible en el funcionamiento del sistema registral.

A estas funciones se ha sumado en los últimos años la función informadora, pasando a considerarse el Catastro como fuente de datos ligados al territorio, tanto desde el punto de vista económico como desde el parcelario o de recursos naturales. La incorporación a los archivos catastrales de información detallada sobre usos de suelo, incluidas redes de transporte, hidrografía, minería, etc, permite obtener a partir de los mismos una visión muy completa del territorio.

Con la asunción de este papel el Catastro se está convirtiendo en el núcleo de un Sistema de Información Territorial de escala federal al que esta institución aporta su información básica y otros organismos contribuyen con los datos que generan en su funcionamiento. Con las aportaciones de múltiples organismos el sistema cobra una dimensión que le permite contribuir a toda clase de estudios y análisis en los que el territorio o la distribución espacial de la información jueguen algún papel. Con ello el Catastro contribuye decisivamente a poner en pie mecanismos de información al servicio del conjunto de las Administraciones públicas y de la sociedad en general, y se convierte en el garante de la fidelidad geográfica de los datos.

En el proceso evolutivo del catastro hacia el papel de suministrador de información, los Países Bajos representan, probablemente, de entre los estudiados, el ejemplo más significativo de este tipo de órgano convertido en centro de información. Desvinculado casi totalmente de cualquier finalidad fiscal, el Catastro holandés asume desde hace años la función de recogida y distribución de información territorializada. Este papel se complementa con el de soporte al Registro de la Propiedad, institución con la que se halla íntimamente unido en el seno de un mismo organismo.

Así como en otros casos la creación del Sistema de Información Territorial se halla todavía en fase bastante incipiente, en Holanda se cuenta ya con archivos informatizados y cartografía digital para la totalidad del Estado, pudiéndose obtener información sobre titulares de parcelas o usos del suelo en cualquier punto del territorio. El acceso se puede realizar desde terminales que se instalan incluso fuera de las oficinas del catastro, y está prevista la integración de la información catastral a las redes del teletexto, con lo cual se felicitará aún más la consulta y se consagrará el papel de esta institución como ente de servicio a la sociedad en su conjunto.

Información Contendida en el Catastro.

A pesar del distinto papel que las instituciones catastrales juegan en los diversos países, la información contenida en sus archivos es bastante uniforme. Además del paralelismo que supone la división en información documental y gráfica, que viene impuesto por la naturaleza de los datos catastrales y es, por tanto, común a todos los Catastros estudiados, puede afirmarse que la propia naturaleza de la institución catastral hace que la información utilizada por la misma sea siempre de similares características.

En cierto modo puede decirse que, con la evolución que han experimentado las instituciones catastrales en época reciente, el concepto de Catastro ha pasado de tener

un significado finalista a tener un significado material. El Catastro ya no se define por la función que cumple, sino por el contenido material de la información que alberga. La palabra "Catastro" ha dejado de ser en Europa sinónimo de ente de gestión de impuestos inmobiliarios para convertirse en sinónimo de órgano de recogida y difusión de información territorial.

A lo largo de la evolución experimentada por los Catastros europeos la principal transformación no se ha producido en la información contenida en los mismos, sino en la utilización que de la misma se hace, es decir, del papel que el Catastro asume de cara al exterior. Partiendo de la homogeneidad básica de la información contenida en los registros catastrales, pueden apreciarse algunas diferencias entre los diversos países.

La Información Documental:

La información documental presenta también numerosas similitudes entre los diversos países, ya que en todos ellos los archivos incluyen la referencia a cada parcela y al titular o los titulares de la misma. Únicamente en el Reino Unido puede afirmarse que el archivo no se organiza por parcelas, ya que la información se refiere a títulos, no a fincas, por lo que una misma parcela puede contar con diversas fichas de titularidad.

En los Catastros que conservan plenamente su finalidad fiscal, Francia e Italia, se hace constar la valoración de las fincas a efectos del impuesto inmobiliario; en la República Federal Alemana se recoge la información sobre usos y características que sirven de base para tal valoración, pero no la valoración en sí misma, y en los Países Bajos se hace constar únicamente el valor declarado en la escritura, como un dato más a efectos estadísticos.

En todos los casos, salvo Italia, aparece recogida en la información catastral la referencia a la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que evidencia la existencia de un intercambio de información entre ambas instituciones. En Holanda y Alemania la referencia a usos de suelo es bastante extensa y se incluyen datos sobre limitaciones a la transmisibilidad de la finca y otras cargas o restricciones, incluidas las de naturaleza pública derivadas de la aplicación de legislación sectorial o del planeamiento urbanístico.

La información de estos archivos en la totalidad de los países estudiados hace que el acceso a la información pueda realizarse de múltiples formas, con lo cual pierde relevancia la forma con la que se haya organizado el fichero. En la práctica todos los sistemas permiten acceder a través de los números de las fincas o el nombre de los titulares. La localización utilizando criterios geográficos puede realizarse con carácter aproximado en todos los sistemas, pero en los casos holandés y alemán puede accederse a la información de una finca mediante la especificación de sus coordenadas precisas.

Sistema de Valoraciones.

De los países estudiados en este informe, dos de ellos, Reino Unido y Holanda carecen de impuestos inmobiliarios basado en el valor de los bienes, por lo que no cabe describir para ellos un sistema de valoración. En los demás casos los criterios y normas seguidos para llevar a cabo las valoraciones a efectos fiscales son muy diversos entre sí, pero tienen algunos rasgos comunes.

Tanto en Francia como en Italia el criterio de valoración utilizado prescinde completamente de la consideración del mercado, y se parte de la base de que se trata únicamente de alcanzar una cierta equidad fiscal distribuyendo la carga de manera que exista una relación entre el impuesto a pagar y las características de las fincas.

En Italia los valores unitarios se basan en una valoración general llevada a cabo en el trienio 1937-1939, aplicándose desde entonces unos coeficientes de actualización que se aprueban cada año con los Presupuestos Generales del Estado. En Francia la legislación establecía la revisión obligatoria de valores cada seis años, pero esta regla no ha sido nunca aplicada y las valoraciones actuales se basan en las elaboradas en 1963, para las fincas rústicas y 1970 para las fincas urbanas.

En la República Federal Alemán sucede algo semejante, ya que si bien la legislación establece como referencia los valores de mercado, en la práctica estos valores de mercado son los de 1964, fecha en la que se llevo a cabo la última revisión general. Teóricamente debería producirse una revisión cada tres o seis años pero esta previsión ha sido ignorada de hecho, y no parece que se vaya a cumplir en futuro inmediato.

A esta falta de actualización de las valoraciones, se une una tendencia hacia la simplificación de las normas y criterios utilizados, habiéndose detectado en todos los casos un sentimiento compartido de que la metodología de valoración prevista en las respectivas legislaciones resulta demasiado complicada, además de no garantizar la equidad interterritorial de los resultados obtenidos.

Eficacia de la información Catastral.

La eficacia que en cada país se otorga a la información catastral está directamente relacionada con el sistema registral aplicable en el mismo y con la forma en que se relacionan las instituciones registrales y catastrales en cada caso.

La información catastral por sí misma suele carecer de eficacia jurídica, dado que los catastros nacen como instrumentos al servicio de la imposición fiscal y no

como instituciones de derecho civil. Sin embargo, como es lógico, en aquellos países en que el Catastro ha pasado a desempeñar una función auxiliar del Registro de la Propiedad sus datos han cobrado mayor relevancia, y en algunos casos llegan a tener auténtica trascendencia jurídica.

Allí donde se produce una aplicación fiel del régimen registral de corte latino o napoleónico, como Italia o Francia, la información contenida en el Catastro carece de valor probatorio y recibe una consideración secundaria por parte de los Tribunales. En los casos en los que se aplica el modelo germánico (República Federal Alemana y algunas regiones de Francia e Italia), el Catastro, o mejor dicho, el mapa catastral, pasa a tener valor probatorio pleno y se considera incorporado en el Registro de la Propiedad.

Resulta atípico el ejemplo de los Países Bajos, en los que se parte de un sistema de corte napoleónico pero se llega a unos resultados semejantes a los germánicos. El Catastro carece legalmente de valor probatorio en todo lo referente a su parte documental, pero en lo tocante a los mapas, se considera que los mismos sirven de soporte a la información registral y participan del valor de la misma. La eficacia que se reconoce al mapa es, sin embargo, secundaria con respecto al contenido de los libros registrales, ya que en caso de contradicción prima la información registral sobre la catastral.

Coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.

Las diferencias en el régimen registral han llevado aparejada una relación muy distinta entre Registros y Catastros según se rijan por el sistema latino o por el germánico. El Registro francés, el italiano, el holandés y el belga nacieron sin conexión alguna con el Catastro, en tanto que en Alemania, y en las regiones italianas

o francesa sometidas al sistema germánico el mapa catastral a pasado a formar parte de la información registral.

Las diferencias de partida se han ido aminorando, sin embargo, con el paso del tiempo, y especialmente en los últimos decenios. El caso más destacado es probablemente el de Holanda, donde Catastro y Registro han pasado a depender de un mismo organismo y se ha establecido una comunicación automática entre ambas instituciones. En el otro extremo se sitúa probablemente Bélgica, donde sigue sin producirse la conexión entre ambos.

En Francia la reforma de 1956 introdujo elementos de coordinación eficaces que permiten un alto grado de correspondencia entre la información registral y la catastral. Ello se consigue exigiendo que todas las escrituras o actos que deban tener acceso al Registro incluyan la referencia a los datos catastrales de las fincas, que se aporte la Cédula Catastral, y que los documentos que supongan modificación física vengam acompañados de un levantamiento topográfico visado por el catastro.

En Italia, a partir de 1975, se aplica un método similar, haciendo obligatoria la referencia al número catastral de cada finca en los documentos que hayan de tener acceso al Registro de la Propiedad. Del mismo modo se exige que los documentos de segregación o agrupación de fincas vengam acompañados del levantamiento topográfico correspondiente que tendrá que ser aprobado por la administración del catastro.

En la práctica totalidad de los sistemas se ha establecido, por tanto, un vínculo obligatorio entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, bien porque exista una conexión automática, propia de los países en donde ambas instituciones se hallan orgánica o funcionalmente vinculados, bien porque se prohibía el acceso al Registro de los documentos en los que no conste la identificación catastral de las fincas.

Acceso al Catastro:

Las modalidades de acceso a la información catastral y los requisitos exigidos para la misma están muy relacionados con el papel que se asigna a la institución catastral y los usos que se prevén para el Catastro. Allí donde el Catastro está estrechamente vinculado al Registro de la Propiedad, con un importante papel como apoyo al tráfico inmobiliario, el acceso al Catastro se plantea con cierto carácter restrictivo. Cuando el Catastro tiene consideración de servicio de información, el acceso al mismo se convierte en algo fundamental y se plantea con carácter mucho más amplio.

La mayor facilidad de acceso a la información catastral se encuentra probablemente en los Países Bajos, donde, fiel a su papel como órgano de información al servicio de la sociedad, el Catastro abre sus puertas a cualquiera que lo solicite, y esta en trance de establecer una amplia red de terminales que hagan posible la consulta desde fuera de las oficinas catastrales. En este país la información territorial suministra a numerosos organismos, entidades o empresas de servicio público que solicitan datos sobre una zona o un sector para el planteamiento o ejecución de sus políticas, así como al individuo que quiere conocer la situación de una parcela o el profesional que ha de acometer un proyecto.

En Francia y en Italia el Catastro se halla asimismo enteramente abierto al público, y no se exige acreditar interés especial para acceder a la información contenida en los registros. La situación en Alemania es algo más restrictiva, y los datos jurídicos se facilitan únicamente a quien acredite interés legítimo, aunque tal acreditación puede consistir en una mera manifestación verbal. Los datos no jurídicos, como los de usos, recursos naturales, etc, se facilitan sin problema a organismos y entidades que lo necesiten para el cumplimiento de sus fines.

El caso más restrictivo es el Reino Unido, en donde el acceso al Registro de la Propiedad está de momento limitado a los titulares inscritos y a las personas por ellos autorizadas. Existe, sin embargo, la posibilidad de consultar un mapa parcelario en el que se identifican las parcelas y en el que pueden comprobarse si alguna de ellas se halla o no inscrita en el Registro. Esta situación está a punto de cambiar, y a partir de una fecha próxima el acceso a la información registral se realizará con carácter abierto, sin que estén claros los cambios que ello podrá llevar aparejados para el funcionamiento de la institución.

Información Catastral:

Una característica común a todos los países estudiados es la de su preocupación por contar con archivos informatizados que permitan una gestión eficaz del ingente volumen de datos que acumulan las instituciones catastrales. Todos los Catastros descritos sin excepción han puesto en marcha ambiciosos programas de mecanización que están transformando no sólo el funcionamiento cotidiano de estos organismos, sino la propia concepción del papel del Catastro en la Administración y la sociedad. Con la informatización de los archivos se está produciendo un cambio cualitativo que probablemente transforme el panorama actual a medio plazo, acentuando las funciones de suministro de información y haciendo posible una mayor integración con la información registral.

El país que se halla más adelantado en esta materia es sin lugar a dudas Holanda, donde tanto los archivos documentales como los cartográficos han sido ya totalmente mecanizados. En la actualidad puede disponerse de información sobre cualquier parte del territorio, obteniéndose los correspondientes listados de datos alfanuméricos acompañados de los mapas en que se representa el territorio afectado.

La República Federal Alemana le sigue a Holanda en cuanto al grado de mecanización, aún cuando la situación varía considerablemente de un Lander a otro. Por lo general se halla ultimada la mecanizaci3n de los archivos documentales, habiéndose empezado ya la gesti3n automatizada de los mismos. La situaci3n es distinta en lo que respecta a los planos parcelarios, ya que en algunos puntos se está todavía procediendo a la revisi3n de la cartografía. Empieza a funcionar sin embargo, un Sistema de Informaci3n Territorial de ámbito federal en el que se integran cartografías de varias escalas, y que permite reunir informaci3n obtenida por numerosos organismos. El Catastro no se sitúa como 3rgano central, sino como mero coordinador y suministrador de bases cartográficas e informaci3n parcelaria.

En Francia, Bélgica e Italia se cuenta ya con versiones informatizadas de los archivos documentales, siendo probablemente, el primero de estos países, el que mayor experiencia tiene en la actualidad en la gesti3n automatizada del Catastro, ya que hace años que cuenta con ficheros mecanizados.

En el Reino Unido se ha procedido tambi3n a la informatizaci3n de la gesti3n de los archivos registrales y se han desarrollado m3todos para la integraci3n de la cartografía en dicha gesti3n automática.

Actualizaci3n:

El problema de la actualizaci3n de los archivos catastrales cobra dimensiones diferentes según los países, dependiendo sustancialmente del estado de la cartografía existente y del funcionamiento del sistema catastral-registral en su conjunto.

Existen países, como Francia, en los que los ficheros catastrales cuentan con un alto grado de actualizaci3n y en donde la cartografía catastral est en gran parte revisada, con lo que basta proceder a la puesta al día de la misma a medida que se van

produciendo transformaciones. Esta conservación permanente viene enormemente facilitada por el hecho de que todos los actos inscribibles que lleven aparejada la transformación física de una finca han de venir acompañados de un levantamiento topográfico visado por el Catastro. Los funcionarios catastrales limitan, por tanto, su labor a la comprobación de los datos aportados por los particulares y a la transposición de los mismos a la cartografía oficial, ahorrándose el trabajo que supone la elaboración directa de esta cartografía a partir de una descripción literal o un plano no homologado.

En Italia la conservación catastral tropieza con el hecho de que la falta de medios asignados a esta institución imposibilitó en años anteriores la actualización catastral al ritmo que hubiera sido necesario, por lo que existe un considerable atraso en la materia. En lo referente a la cartografía se está procediendo a una validación de todos los mapas existentes, ya que la integración en los mismos de planos aportados por los particulares sin las debidas garantías han hecho que los errores se multipliquen.

Holanda como era de esperar, no presenta problema alguno en lo que respecta a la conservación de los datos catastrales. El sistema informático plenamente implantado en la actualidad, tanto en la componente alfanumérica como gráfica, permite asegurar una actualización continua y puntual de la información. Las operaciones que supongan transformación física de las fincas exigen la realización de un levantamiento topográfico que lleva a cabo el propio Catastro con cargo a los interesados y que se refleja inmediatamente en la cartografía catastral.

En la República Federal Alemana la situación no es homogénea en todos los Länder, pero con carácter general puede afirmarse que la conservación del Catastro se produce con gran prontitud, debido al alto grado de fiabilidad que exige el sistema registral y la conexión automática entre los archivos registrales y los catastrales. Ello

no quiere decir que no existan situaciones en las que se esté funcionando con cartografías anticuadas y no ajustadas todavía a la malla de referencia geodésica. Los trabajos de actualización que lleva aparejada la creación o modificación de fincas se realizan, sin embargo, con gran precisión y las descripciones resultantes tienen una gran fiabilidad.

En general se considera que la conservación adecuada del Catastro exige la existencia de un adecuado nexo entre Catastro y Registro, con comunicación automática de datos o un sistema de declaración obligatoria de las transformaciones. El alto número de transacciones que se producen en la sociedad actual obliga a mecanizar los procesos si se quiere con un Catastro puntualmente actualizado, y pone de relieve la importancia que la informatización de estas instituciones reviste para su buen funcionamiento.

1.6 Conclusiones.

El Catastro español tiene como función primordial la de carácter fiscal, aunque en los últimos tiempos se empieza a vislumbrar cierta tendencia a desarrollar el papel suministrador de información al servicio de las Administraciones Públicas y de la sociedad en general.

El sistema catastral español, a pesar de su enorme retraso de inicio, se puede entender que en fechas próximas llegue a ser moderno, adecuado a la realidad comunitaria europea y preparado para las evoluciones que la información del territorio va a tener en la Comunidad, en el previsible proceso de armonización fiscal, seguridad jurídica intracomunitaria y uso de la información territorial para la planificación y estrategias públicas y privadas.

Hasta ahora las figuras del Catastro y del Registro de la Propiedad discurrían por caminos diferentes, en la actualidad se está intentando, un acercamiento muy necesario pero a todas luces lento y complicado.

2. EVOLUCIÓN DE LOS VALORES OFICIALES Y DE MERCADO DE LOS BIENES INMUEBLES.

La parte de trabajo ya realizada debe suponer un soporte teórico sobre el sector inmobiliario en cuanto a tipos de bienes, evolución, procedimientos y métodos de valoración, tributos asociados, etc. Y es hora de contrastar esta amplia información con datos reales del mercado, para poder llegar a conclusiones que justifiquen la razón de esta tesis.

Estudiando la evolución que en el tiempo tienen los precios de mercado, comparando estos con el IPC, PIB, etc. Llegamos a un estudio sobre la influencia de los precios de la vivienda en el IPC, con algunas consideraciones interesantes. Una vez conocido este extremo, podremos ya, comparar los valores de mercado anteriormente comentados con sus respectivos valores catastrales, y por derivación aparecerá la conveniencia o no, de revisar los valores catastrales así como la influencia, en su caso, de la citada variación.

2.1 FACTORES DETERMINANTES EN EL VALOR DE UN BIEN INMUEBLE²⁵³

2.1.1 Valor del suelo y el mejor uso del bien.

Hasta ahora hemos venido hablando, indiferentemente, de valores urbanos inmobiliarios. Ahora bien, es evidente que cuando nos estamos refiriendo a estos

²⁵³ Vid. ROCA CLADERA, JOSEP. "Manual de Valoraciones Inmobiliarias". Página 41. Edit. Ariel Economía, 1989.

términos hablamos en realidad: a) del valor del suelo vacante, ineditado, o b) del suelo construido, es decir al del edificio especialmente localizado.

El inmueble es siempre, pues, parcela física, solar, es decir: localización. Y además puede ser, en su caso, estructura edificada, construcción.

De ahí que en un concepto simplificador del proceso avaluador el valor de la propiedad urbana se identifica como la suma del correspondiente al suelo y a la edificación. Es decir:

$$V_i = V_s + V_c$$

siendo V_i el valor del inmueble, V_s el del solar y V_c el de la estructura construida.

¿Se debe sin embargo imaginar realmente el valor de la propiedad urbana como simple suma de sus dos componentes? ¿O es más ajustado al mundo real suponer que los valores de los inmuebles dependen de la globalidad construcción/suelo, más que de cada una de sus partes?

Para contestar a estos interrogantes se debe plantear el significado del método aditivo, que descansa en las siguientes hipótesis:

1. El valor del suelo depende, exclusivamente, del mejor uso posible que la parcela puede soportar.
2. El valor de la construcción es el resultado, únicamente, de su coste de ejecución material.

3. En la medida en que son independientes uno del otro, el valor del inmueble representa la suma de ambos, siendo el resultado el valor de sus componentes, y no la causa.

La tesis de que el valor del suelo es indiferente de la propiedad entera manifiesta toda una serie de vacíos teóricos. De hecho, el mercado del suelo no es originario sino derivado; es decir, los diferentes usuarios urbanos no demandan por regla general, suelo en sí mismo, sino viviendas, locales de negocio, oficinas, etc., especialmente localizados. Sólo en la medida que los usos residenciales industriales o terciarios necesitan de la base material del suelo, existirá demanda del mismo estrictamente vinculada con la originaria. Sólo en tanto en cuanto es necesario el suelo para la localización de las diferentes utilidades urbanas, en que cada situación es específica en la medida en que posee unos "atributos concretos" (una historia y unos servicios, una infraestructura y una accesibilidad, una calidad ambiental y una caracterización), y por lo tanto es "única", existe un mercado de suelo que adquiere una fisonomía propia distinta, de la del "producto espacial urbano" (es decir: las viviendas, oficinas, etc.).

Pero esta especialidad del valor del suelo sólo es aparente. Es cierto que existen en el sector inmobiliario determinados agentes (propietarios, promotores, etc.) que tienden a funcionar de manera autónoma. Pero de hecho es el mercado del "producto espacial urbano", no el del suelo, el que manifiesta realmente las diferencias locacionales, mientras que este último permanece como un simple reflejo (a pesar de sus especificidades) de aquél. En definitiva, podemos afirmar que el mercado del suelo no tiene una existencia independiente del mercado de la vivienda, o en general del "producto espacial urbano", sino que es el derivado de éste.

Corolario evidente del planeamiento anterior es que el suelo urbano no tiene un valor en sí mismo (fuera de su coste de oportunidad agrícola y / o su coste de urbanización) sino en virtud de lo que en él se puede edificar. En primer lugar en tanto en cuanto su aprovechamiento viene determinado por las posibilidades reales de edificar (usos, intensidades, tipología) permitidas por el planeamiento. Pero, además, y sobre todo, en virtud a que el suelo se valora en razón de las rentabilidades que es susceptible de obtener, en las condiciones óptimas de utilización y aprovechamiento, el inmueble sobre él sustentado. No es el precio del suelo el que determina el de la vivienda (o, en general, el de la mercancía o producto urbano), sino que es éste el que determina aquél.

Ahora bien; el hecho de que el precio del suelo no sea independiente del valor de lo que sobre él se puede edificar, no invalida todavía la hipótesis, antes citada, que sí lo sea en relación a la del inmueble que realmente soporta. La cuestión que se plantea es si el suelo vale en función de lo que en él podría edificar, en situaciones óptimas de mercado, o bien vale en función de lo que realmente tiene edificado. La hipótesis de independencia entre el valor del solar y del inmueble se originaría, en este sentido, en principio de evaluación del suelo como si estuviera vacante.

La valoración de un solar como si estuviera vacante parte de la base de que siempre es posible dejarlo sin edificación: es decir, siempre es posible derribar la construcción existente a fin de sustituirla por una nueva de acuerdo con el mejor uso posible en el mercado. De ahí que el valor del suelo sea en toda ocasión, desde esta perspectiva, el que tendrá si estuviese vacante. Y, por lo tanto, el valor del inmueble no representa más que la suma del capital-suelo así considerado y del capital-edificación.

Debe darse, sin embargo, una visión alternativa a la anteriormente desarrollada: la que el inmueble vale no en función de la suma de sus componentes considerados separadamente, sino en relación al mejor y más intensivo uso posible que como tal, es decir, como concreta relación suelo/edificación, puede conseguir en el mercado urbano. Planeamiento congruente, por otro lado, con la experiencia real observada: los inmuebles tienen a perdurar en el tiempo incluso después que su uso y/o intensidad hayan dejado de corresponderse con el óptimo permitido por el mercado.

Es evidente, sin embargo, que el valor del inmueble así considerado no puede ser del modo indiferente del valor del suelo como si estuviera vacante. En este sentido está claro que el uso y edificación existentes se mantendrán en pie sólo hasta que el valor del suelo en su mejor uso potencial exceda la suma del valor de la propiedad entera en su situación actual más el coste de reponer las edificaciones; momento a partir del cual ya no será rentable su mantenimiento, sino que será necesaria su sustitución por una edificación y usos congruentes con el óptimo denotado por el mercado.

Existen, por lo tanto, dos tipos de mejor y más intensivo uso posible que es necesario considerar a la hora de proceder a la valoración de una propiedad urbana. El primero es el referido al inmueble en la situación de presente. Método que, como queda dicho, es el idóneo mientras quede esperanza de vida económica al edificio. El segundo es el referido al suelo como si estuviera vacante, el cual además de determinar la esperanza de vida rentable del edificio actual, es decir el valor residual que permanecerá una vez la estructura construida no produzca rendimiento de ningún tipo, es decir, cuando se haya depreciado completamente.

El inmueble no es siempre, pues, la simple suma de suelo y edificación. Lo es cuando la edificación existente se corresponde (o es susceptible de corresponderse) con el mejor uso posible. Pero en caso contrario, es decir, en el supuesto de edificios "equivocados", en relación a la utilización urbana óptima (legalmente reconocida), éstos inciden infra o sobrevalorando el valor del suelo. El cual, en consecuencia, no es independiente de la edificación que sustenta.

En los citados casos de solares sub o sobreutilizados, y dado el funcionamiento estructural del mercado inmobiliario (el cual se basa en complejas interrelaciones entre localización y estructura edificada), es extremadamente difícil, si no imposible, separar el valor del suelo del de la edificación; siendo, en consecuencia, más conveniente referirse, tanto desde un punto de vista teórico como práctico, al valor del inmueble, entendiendo éste como una totalidad.

2.1.2 Desajustes en las valoraciones inmobiliarias.

Acabamos de ver cómo el desajuste del edificio en relación al óptimo mercado posible en cada localización urbana incide en el valor del conjunto del inmueble, y por tanto también en el del suelo. Cabe detenerse ahora en cuales son estos posibles desajustes y cómo determinan el proceso de formación de los citados valores inmobiliarios:

- a) En primer lugar pueden deberse a factores externos al funcionamiento del mercado urbano. Así, por ejemplo, los cambios operados en el planeamiento de aumento o reducción de edificabilidad suelen estar originados por factores ajenos al mercado; el cual en su funcionamiento libre no habría generado.

b) Pero también a factores internos, relativos a la propia evolución del mercado inmobiliario; lo cual puede llevar, con el paso del tiempo, a situar "fuera del mercado", o en mercado subóptimo, a determinados tipos y "estándares" constructivos que, antiguamente eran plenamente congruentes con las demandas residenciales (o urbanas en general).

Dejando de lado las situaciones excepcionales de afecciones urbanísticas completas (al uso público: vial, espacio libre, etc.) que no vienen al caso, los supuestos más significativos de incidencia positiva o negativa del planeamiento son los referentes a los cambios operados en la edificabilidad.

Un determinado edificio, en situaciones de cambio de plan, puede apreciar considerablemente el valor del suelo sobre el que se sitúa.

Es necesario poner de relieve la diferencia existente entre aquellas depreciaciones que sólo afectan al valor del edificio y aquellas otras que también inciden en el suelo. La antigüedad o estado de conservación afectará, normalmente, al valor de la edificación, pero no a la totalidad de la finca. Mientras que la obsolescencia física o funcional afectará a la totalidad del inmueble. De aquí que las primeras sean congruentes con una concepción de valoración separada (aditiva) del suelo y la edificación, mientras las segundas, al afectar la totalidad del inmueble y no en el de cada uno de sus componentes, el objeto de evaluación.

2.1.3 Conclusiones.

El valor de la propiedad urbana se identifica como la suma del correspondiente al suelo y a la edificación, partiendo del planteamiento de que el suelo urbano no tiene un valor en sí mismo sino en virtud de lo que en él se pueda edificar (condiciones urbanísticas) y al mejor uso posible de la parcela.

2.2 EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y SU INFLUENCIA EN EL IPC.

Según el trabajo publicado por el Doctor Rodríguez y Rodríguez de Acuña²⁵⁴, "es conocido por todos que el valor de un bien está determinado por el precio que está dispuesto a pagar el mercado. Por lo tanto, los valores de tasación del sector inmobiliario deben sustentarse en estudios de mercado, perfectamente depurados y razonados, según el comportamiento del mercado, en sus diferentes productos.

No obstante, los valores que hemos definido correctamente para un bien, en un momento determinado, por la evolución del mercado en el tiempo pueden fluctuar. Ello, de cara a una tasación para el mercado hipotecario o para una valoración estatal, pueden dar origen, si la fluctuación es negativa a una falta de cobertura de riesgo o bien una falta de equidad en el momento de girar el impuesto.

Estas líneas se ceñirán, pues, a dar una somera idea del comportamiento del mercado inmobiliario en el tiempo.

²⁵⁴ Vid. RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ DE ACUÑA. Revista Catastro nº6. Página 55. Octubre 1990.

Si se analiza la relación que existe entre dos funciones, puede observarse que los precios de los bienes inmuebles tienen un incremento acumulativo medio superior al 50%, del índice de precios al consumo. Las causas de este mayor dinamismo en la evolución de los precios de los bienes inmuebles viene a estar motivadas porque la edificación constituye una actividad artesanal, donde el componente de mano de obra pesa mucho (más del 50%). Ello es debido a que en todo país desarrollado o en desarrollo, los salarios más bajos evolucionan más rápidamente que los más altos, por lo que el costo de mano de obra de la construcción tiene un dinamismo superior al índice de precios al consumo, con el encarecimiento del coste de la edificación.

Obsérvese que cuando en los demás sectores de la economía los salarios suben por encima de los precios, incorporan productividad y, en principio, no presionan el precio del bien por encima del índice general de precios. En la edificación, al ser artesanal y no poder incorporar productividad, la elevación de salarios presiona el coste de la edificación por encima del índice general de precios.

Otro factor muy importante en el incremento del valor de los bienes inmuebles viene a estar protagonizado por el imput-solar, que no es un bien sustitutivo. En otras palabras, las burbujas del suelo, al estar limitadas y no poder ser sustituidas por otras similares, en cuanto a su ubicación, elevan su precio debido a su rareza.

Por lo tanto, el precio de un bien en el tiempo tiene causas más que justificadas para elevar el valor por encima del índice de precios al consumo.

La referencia hecha en líneas anteriores al IPC nos da pie a hacer un análisis sobre la elaboración del IPC y en concreto en lo relativo a la influencia de los precios

de las viviendas, para ello continuaremos con los datos que utilizamos en todo el Análisis Empírico y los particularizaremos a la Comunidad de Madrid²⁵⁵.

Se nos sugiere la conveniencia de disertar acerca de la formación del precio de la vivienda y su correspondiente medición estadística. En lo que podemos llamar el último "boom" inmobiliario 1986-88 el precio de la vivienda en Madrid se multiplica por dos, por término medio (en determinadas zonas de la capital este crecimiento fue obviamente, más espectacular), mientras según el IPC correspondiente a la Comunidad de Madrid, la vivienda vio crecer sus precios en algo más del 15% en estos tres años.

Ello nos lleva a analizar, por una parte, aspectos metodológicos de la elaboración del IPC, con el objetivo de explicar si está o no justificado el que su componente de vivienda permaneciera prácticamente insensible a las variaciones del mercado inmobiliario y, por otra parte, a ofrecer los resultados de un elemental ejercicio estadístico como es el recalcular este índice para la Comunidad de Madrid aplicando al componente de vivienda los crecimientos de precios reflejados por distintas fuentes de información de precios disponibles para Madrid.

Según destacadas opiniones²⁵⁶ la insensibilidad del IPC no se debió a que la ponderación del grupo estuviera infravalorada, sino de deficiencias estadísticas en el sistema de elaboración, tanto en lo que respecta a la muestra utilizada como a la propia toma de precios.

Por otra parte, dada la magnitud de los resultados obtenidos en las simulaciones efectuadas-que aunque en ningún caso pretenden ofrecer un índice alternativo sí son

²⁵⁵ Revista de Financiación de la Vivienda, n.º2, página 92 y ss. 1989.

²⁵⁶ Revista de Financiación de la Vivienda, n.º2, página 92 y ss. 1989.

suficientemente significativas y aproximativas del crecimiento que habría alcanzado el IPC de Madrid con una medición de precios de la vivienda más cercana a la realidad de su evolución.

Formación de los precios de la vivienda: algunas referencias sobre el caso de la Comunidad de Madrid.

El enfoque académico que se encuentra en los manuales de economía²⁵⁷, considera la vivienda como un activo más de los que existen en el mercado. Frente a los bienes de consumo duraderos (automóviles, electrodomésticos, etc.), la vivienda se caracteriza por tener un valor de adquisición netamente superior y porque su pago se dilata también durante un período al de estos bienes. Estas particularidades hacen que se considere la vivienda como un bien de inversión cuyo precio se configura bajo un régimen de libre competencia en un mercado que tiene la peculiaridad de tener una oferta rígida, dado que la inversión anual es una parte muy pequeña del stock del conjunto de viviendas existentes.

Esta breve referencia a la conceptualización de la vivienda en la teoría económica tiene diversas implicaciones relevantes para el tema que se va a desarrollar:

- 1) La heterogeneidad de las viviendas plantea problemas conceptuales muy serios para su agregación y, más concretamente, obliga a preciar en relación con la medición de sus precios las características más importantes que explican dicha heterogéneas, entre las que se encuentran:

²⁵⁷ Un tratamiento teórico clásico del tema de la vivienda puede verse por ejemplo en Dornbusch y Fischer, *Macroeconomics* Mc. Graw Hill New York (Tercera Edición pags 224-232).

- La tipología de las viviendas (piso/vivienda unifamiliar).
- Las características número de habitaciones, baños, etc.).
- El régimen de tenencia (propiedad/alquiler).
- La antigüedad (nueva/usada).

Por tanto referirse al precio de la vivienda exige, desde un punto de vista estadístico, trabajar sobre una muestra representativa de viviendas en las que todas estas variables estén definidas de antemano.

2) A estas dificultades se añade que el análisis convencional no tiene en cuenta la dimensión espacial, cuando es conocida la importancia del factor de localización de la vivienda a la hora de determinar su precio (así como la estructura de los mismos que no es lineal ni simétrica en relación con el centro de una ciudad concreta); limitación que también afecta como es obvio, a la significación estadística de la muestra.

3) La rigidez de la oferta explica que los ajustes de stock, ante pulsaciones significativas de la demanda, se realicen mediante fuertes elevaciones de precios que generaran inevitablemente una dinámica especulativa; el que este proceso se dispare, irradiándose especialmente, depende de los instrumentos y mecanismos con que se hayan dotado los poderes públicos en sus distintos ámbitos de actuación.

En el caso concreto de Madrid parece fuera de toda duda que al "boom" de precios²⁵⁸ contribuyeron algunos factores contemplados habitualmente en los análisis

²⁵⁸ El análisis más completo realizado sobre el origen y consecuencias de este proceso sigue siendo el de la Fundación Hogar del Empleado (dirigido por F. Prats, 1987): "El boom inmobiliario madrileño: precios altos para rentas bajas". ALFOZ nº46 noviembre 1987.

económicos más tradicionales y académicos: la mejora del empleo, la recuperación del consumo privado, las mejoras de las condiciones de financiación de la vivienda, etc. Junto a estos factores que habrían actuado sobre la demanda, no es menos cierto que en determinadas zonas, la adquisición de suelo y de edificios fundamentalmente para oficinas de fuerte contenido representativo, pudo reducir la oferta de viviendas, contribuyendo así a una subida de los precios de la viviendas ofertadas en dichas zonas.

Con ser cierto todo ello no parece que la rapidez y generalización de las subidas espectaculares de precios pueda explicarse ni corregirse únicamente desde esta perspectiva. En el caso concreto de Madrid, el análisis realizado por la Consejería de Política Territorial recogido en el denominado Libro Blanco del Suelo²⁵⁹ no encontró evidencia de que la escasez de suelo haya contribuido, en términos generales, a alimentar este boom; "En la revisión de los Planes Generales de los principales municipios metropolitanos se ha previsto suelo urbano y urbanizable suficiente para la demanda actual y la que es posible esperar en los próximos 8 o 10 años -con excepción quizás del espacio para oficinas- pero ello desarrollo por la iniciativa privada del suelo urbanizable-planeamiento parcial y urbanización- se esta produciendo muy lentamente, con un considerable retraso sobre las previsiones de los Programas de Actuación de los Planes Generales y muy por debajo de la agilidad necesaria para permitir la reposición del stock de solares que se edifican".

²⁵⁹ Libro blanco sobre el suelo de la Consejería de Política Territorial. "Medidas sobre política del suelo". CPT-CAM. Madrid febrero 1989.

La evidencia empírica.

Es una idea aceptada, al referirse a los aumentos de precios de las viviendas en Madrid, el decir que se multiplicaron por dos como mínimo, e incluso por tres, en aquellos últimos tres o cuatro años.

No es frecuente encontrar referencias escritas sobre la inadecuación y falta de sensibilidad del IPC para recoger la evolución de estos precios. Pero sí que hay algunas: la Consejería de la Política Territorial afirma en el Libro Blanco sobre el suelo²⁶⁰ que " el índice de precios al consumo crece en Madrid por encima de la media nacional aunque el costo de la vivienda, por las ponderaciones consideradas por INE, se refleja en el índice muy por debajo de su magnitud real".

Aunque la razón fundamental como veremos, no está en las ponderaciones, parece una broma que en el IPC correspondiente a la Comunidad de Madrid el componente vivienda viniera registrando unos crecimientos insignificantes (inferiores incluso a los del resto de los productos que se incluyen en el índice).

IPC DE LA COMUNIDAD DE MADRID			
Crecimientos interanuales (en porcentaje)			
	1986	1987	1988
Índice General	8,3	4,4	5,9
Índice Vivienda	4,4	1,4	9,7

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística y Comunidad de Madrid.

²⁶⁰ Libro blanco sobre el suelo de la Consejería de Política Territorial. "Medidas sobre política del suelo". CPT-CAM. Madrid febrero 1989.

No se explica como reflejando el IPC un crecimiento de los precios de la vivienda del 15,5% entre 1985 y 1988 y del 1,4% en 1987, el año más álgido del boom de precios

Y ello es más extraño por cuanto existe información privada y pública que si bien no pueden considerarse alternativa al IPC por razones técnicas y metodológicas obvias, sí son obligada fuente de conocimiento de la realidad inmobiliaria de Madrid, cuya evolución reflejan una reconocida aproximación. Es además lamentable que el tratamiento dado a un conjunto de bienes erosione la validez de un índice que entre otros aspectos tiene la bondad metodológica reconocida nacional e internacionalmente.

Antes de volver sobre el IPC para realizar unas simulaciones con el fin de aproximar una evolución de los precios en la Comunidad de Madrid más cercana a la realidad, vamos a describir las fuentes de información alternativas existentes.

En ese momento existían tres empresas privadas que desde hace muchos años y de forma periódica realizaban diversos estudios sobre el mercado inmobiliario²⁶¹: DATIN, TCI y TECNIGRAMA. Por otra parte, los informes de tasación que realizan las instituciones bancarias para la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas son, objetivamente, instrumentos utilísimos para el estudio del mercado hipotecario; en concreto, y por lo que se refiere a su validez para el análisis de los precios, entendemos que es un supuesto perfectamente asumible la identificación entre valor de tasación y precio, pues la tasación pretende estimar, con suficiente seguridad, el precio que puede alcanzar el mercado de la vivienda objeto de

²⁶¹ De las tres fuentes citadas, solamente Datin investiga sistemáticamente los precios de la vivienda en la corona metropolitana y provincial. Esta empresa que trabaja casi en exclusiva para la Consejería de Política Territorial y el IVIMA), ha constatado que el tirón de precios también se ha extendido fuera del municipio de Madrid a partir de 1987, con unas tasas para 1988 superiores al 30 y el 20% respectivamente.

garantía hipotecaria. Una vez dicho esto, hay que añadir que, lamentablemente, sólo el Banco Hipotecario de España explota estadísticamente, de forma sistemática, los informes de tasación. Aunque esta entidad no publica los valores absolutos, ha sido posible disponer de la información que vamos a utilizar para contrastar el crecimiento del IPC de la Comunidad de Madrid.

Mientras que las tres primeras fuentes utilizan un concepto idéntico para la medición de estos precios (precios medios de venta al contado por metro cuadrado de nueva vivienda en promoción), la serie facilitada por el BHE se refiere al valor de tasación de las viviendas usadas de segunda mano (también en pesetas metro cuadrado).

En la tabla siguiente, se reflejan los distintos precios recogidos por estas fuentes, se pueden observar discrepancias significativas entre los valores absolutos de las variables investigadas por unas y otras empresas, que se explican tanto por diferencias en la aproximación estadística de los precios como por la referencia temporal de los mismos:

PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE MADRID					
Pesetas metro cuadrado.					
	1984	1985	1986	1987	1988
TECNIGRAMA	61.103	66.996	75.877	108.599	151.871
T.C.I	62.049	71.415	80.516	108.599	162.200
DATIN	62.500	---	94.286	156.753	185.616

FUENTE: Empresas citadas. Revista de Financiación a la Vivienda nº2; 1989.

- La información de Tecnigrama y Datin se obtiene de una muestra representativa de los edificios de nueva planta de viviendas que se encontraban en oferta de venta, independientemente de su estado de construcción. Los datos recogidos por la primera de estas empresas se refieren a los primeros trimestres de cada año; los de Datin vienen referidos al último.
- Por su parte los datos de TCI se refieren exclusivamente a nuevas promociones en fechas no siempre iguales año a año.

No obstante las discrepancias, hay coincidencia en algunos hechos básicos:

- En tres años los precios se han situado, en termino medio, por encima del doble de su nivel en 1985, cuando comenzó el boom, concretamente a partir de la segunda parte del mismo.
- Ya en 1988, el precio medio por metro cuadrado de las viviendas de nueva construcción se situaba por encima de los 150.000 pesetas y no parece muy arriesgado el suponer que el correspondiente a las viviendas de segunda mano estaba, aún, por encima de las cien mil pesetas.

Esta situación llevo, según estudios de la oferta inmobiliaria realizados también por estas empresas, a que la mayor parte de la demanda de vivienda en estos años de boom haya sido una demanda de reposición; es decir, aunque es cierto que se mejoraron sensiblemente las condiciones de financiación para la adquisición de viviendas, el alto nivel de precios existente llevo a que las nuevas viviendas en oferta sólo las pudieran adquirir quienes ya poseían una vivienda en propiedad y han buscado

una ampliación de superficie y/o calidad en la nueva vivienda adquirida. Efectivamente, la oferta de nuevas viviendas entre 1986 y 1987, indicaba: a) que ha aumentado la superficie media, b) que creció el porcentaje de ellas que disponen de instalaciones deportivas, zonas ajardinadas y otros indicadores de calidad, y c) que las viviendas unifamiliares representaban ya algo más del 10% (más del doble del porcentaje correspondiente a 1986).

En la tabla siguiente aparecen reflejadas las tasas de variación de las cuatro fuentes aludidas anteriormente junto con las variaciones registradas por el IPC de la Comunidad de Madrid (el hecho de que el INE no facilite la información sobre precios medios, hace que sólo la comparación en términos de tasas de variación sea posible). Al margen de las diferencias existentes, destaca la discrepancia absoluta entre las variaciones registradas por el componente de vivienda del IPC y el resto de las informaciones disponibles sobre precios, incluida la suministrada por el BHE²⁶². Por otra parte, aunque parece darse una relantización en las subidas de precios a lo largo de 1988, no queda lugar a dudas de que no se habían estabilizado todavía.

PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE MADRID				
(Crecimientos interanuales en porcentaje)				
	1985	1986	1987	1988
TCI	15.1	12.7	34.8	49.3
DATIN	--	--	66.2	18.4
BHE	--	--	29.2	35.6
IPC-VIVIENDA	5.2	4.4	1.4	9.7
TECNIGRAMA	9.6	13.2	43.1	39.6

FUENTE: Empresas citadas y Comunidad de Madrid.

²⁶² La Subdirección de Estudios del Banco Hipotecario de España (BHE) ha iniciado hace algún tiempo una línea de investigación sobre precios de la vivienda en base a los informes de tasación con resultados concretamente para Madrid razonablemente satisfactorios. MASSIEU. 1988.

A partir de estos datos de variación hemos realizado las simulaciones, con el fin de aproximar el orden de magnitud que habría tenido la variación, reflejada por el IPC de la Comunidad de Madrid, aplicando a su componente de vivienda diversas hipótesis de crecimiento relacionadas con la información que suministran las fuentes aludidas.

Consideramos que el ejercicio es pertinente y la aproximación obtenida válida (entendida como tal aproximación) toda vez que la mayor parte del componente del IPC de vivienda (73,3%) se relaciona con las viviendas en propiedad y que las variaciones de precios recogidas se refieren también a precios medios por metro cuadrado de viviendas de nueva construcción.

Esto último es en nuestra opinión la clave del debate ya que sería difícilmente justificable la disparidad de resultados observada entre el índice oficial y las fuentes privadas si realmente estuviéramos hablando de lo mismo; punto que trataremos más adelante, podemos adelantar que entendamos que efectivamente es así y que las variaciones de precios del componente vivienda en propiedad del IPC se refieren también a precios medios de las viviendas de nueva construcción, por lo que hay que sospechar que la muestra utilizada y/o la toma de precios no son correctos.

En contra de lo que se piensa con frecuencia no es la ponderación "escasa" la clave del problema. Por una parte, la correspondiente al endiose actual es coherente con la de los índices anteriores y con otras informaciones existentes. Y aunque pueda estar algo infravalorada, ello explicaría un incremento del IPC inferior, pero no el que el índice de vivienda de Madrid haya crecido un 1.4% en 1987; ni que en la segunda mitad de 1988, cuando la mayoría de las informaciones muestran una relantización en la evolución de los precios de la vivienda, el correspondiente índice de vivienda de

Madrid haya "saltado" a crecer en torno al 10%. Ambos extremos solamente pueden explicarse por deficiencias en la muestra y en la toma de precios.

Los resultados de las simulaciones que se recogen a continuación:

SIMULACIONES SOBRE EVOLUCIÓN DE PRECIOS					
Crecimientos interanuales (en porcentaje)					
SIMULACIONES				OFICIAL	
IPC Vivienda				IPC Vda	IPC Gral
	(1)	(2)	(3)		
86	10.0	10.0	10.0	4.4	8.3
87	30.0	48.0	43.3	1.4	4.4
88	20.0	35.8	35.8	9.7	5.9
88/85	19.7	30.3	28.9		
88/86	24.9	41.8	39.5	5.1	6.1

FUENTE: Comunidad de Madrid y Revista de Financiación a la vivienda nº2. Junio 1989.

- (1) Se toman los crecimientos mínimos por alguna de las fuentes utilizadas.
- (2) Se toman para 1987 y 1988 la media de los crecimientos de Tecnigrama, Datin y TCI.
- (3) Se toman para 1987 y 1988 la media de los crecimientos del BHE y de las tres fuentes citadas anteriormente.

El primer comentario es nuestra propia sorpresa al descubrir la magnitud de la diferencia. Si el IPC recogiese una evolución de los precios de la vivienda más acorde con la que suministran las otras fuentes, y que los expertos reconocen como crecimientos aproximados de los precios de la vivienda en la Comunidad, el Índice General de Precios de la Comunidad de Madrid habría crecido aproximadamente el 50% más, en la hipótesis más moderada, entre 1985 y 1988. Este crecimiento habría sido doble en la hipótesis más elevada de las contempladas (que es sólo la media de los crecimientos que reflejan las fuentes aludidas).

Y aunque ni están todos los que son, ni son todos los que están en los cálculos realizados como para convertirlos en estimaciones alternativas, la magnitud de las diferencias echa por tierra sin duda, por ejemplo, la presunta recuperación de los salarios y del salario real en este período, lo cual es realmente sorprendente.

El tratamiento de la vivienda en IPC.

Ya hemos comentado como la vivienda se considera en los enfoques económicos al uso común de un bien de inversión siendo su adquisición, la única inversión que realizan los hogares. En este apartado²⁶³ vamos a realizar este tratamiento con la elaboración del IPC no sin antes señalar que existe una coincidencia unánime de que uno de los temas de mayor dificultad en la elaboración de los Índices de Precios al Consumo es, sin duda, el del tratamiento de la vivienda en propiedad (o utilizando una expresión alternativa, la vivienda ocupada por su propietario). El que, los distintos países adopten soluciones diferentes, es buena prueba de su complejidad.

²⁶³ Este apartado es una versión resumida del Capítulo IV de MASSIEU, Antonio, 1988 b. "Evolución de los precios de la vivienda en España durante 1987: un análisis a partir de los valores de tasación de viviendas financiadas por el BHE. Madrid Documento interno 23/1988.

Además de su utilización en Política Económica (en relación con la política de rentas, en fijación del módulo de la vivienda de protección oficial, etc.), parece oportuno recordar aquí que la elaboración del IPC responde, desde la perspectiva de las estadísticas oficiales, a las exigencias de la Contabilidad Nacional de poder deflactar (es decir, eliminar la influencia de los precios) los valores de determinadas macromagnitudes asociadas al consumo y/o a las rentas. Coherentemente con ello, es obligado que en el IPC, se considere la vivienda en propiedad como un bien de inversión.

Y en efecto tanto en las Encuestas de Presupuestos Familiares (EPF) (investigación que tiene por objetivo prioritario la actualización de la información básica del IPC, es decir determinar los bienes y servicios de la "**cesta de la compra**", sus ponderaciones y el estrato de referencia), como en el propio IPC, se parte en esa fecha de la base de que al ser la vivienda un bien de inversión, su adquisición dará lugar a una producción a lo largo de su vida útil generándose, por consiguiente, en términos de la necesaria coherencia contable, las correspondientes rentas²⁶⁴. En el caso de alquiler es evidente que las rentas generadas son, precisamente, el importe de los alquileres; sin embargo, en el caso de que la vivienda la ocupara su propietario, la dificultad conceptual y estadística aumenta sensiblemente. La solución a adoptar es considerar que estas viviendas pagan un alquiler ficticio.

²⁶⁴ El importe de los alquileres que hay que imputar a estas viviendas ocupadas en propiedad se identifica para un año dado con el correspondiente consumo que hacen las familias de servicios de alojamiento (estos servicios los produce la rama "Alquileres de bienes inmuebles"). En 1985 (último dato disponible) los alquileres imputados representaban el 14,7% del consumo privado y el valor de la producción de esta rama (donde se incluyen no solo los alquileres ficticios sino también los realmente pagados por quienes viven en régimen de alquiler) representaba un 6,7% del PIB.

Una vez establecido lo anterior, el problema siguiente es el definir la correspondiente aproximación estadística del consumo anual que hay que imputar a las viviendas en propiedad. Según que dicho consumo se identifique con:

- el costo de adquisición de un vivienda-tipo en el período de referencia.
- los pagos realizados por la adquisición de una vivienda en un período anterior.
- El uso de estar ocupando ya una vivienda, distinto será el significado y los datos requeridos para la elaboración de los correspondientes índices de precios²⁶⁵.

2.2.1 Comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario español en el período 1985-93.

Dado que esta parte del trabajo estamos estudiando el comportamiento del mercado inmobiliario a lo largo del tiempo, considero interesante observar en la práctica las causas que motivaron este comportamiento en el período de tiempo base de esta tesis.

Lógicamente, el punto culminante de la tributación en la transmisión de bienes inmuebles, está en el valor que se dé a esa transmisión (que como hemos citado debe coincidir con el valor de mercado), pero no podemos perder de vista una realidad tangible, es el palpable fraude fiscal que se produce en el sector inmobiliario, y más concretamente en la ocultación del valor cierto de venta para así, ocultar fuertes incrementos de patrimonio con su correspondiente tributación.

²⁶⁵ El lector interesado en temas metodológicos debería consultar OIT (1987). "Índice de Precios al Consumo O.I.T.(XIV Conferencia Internacional de Estadígrafos de Trabajo). Ginebra 1987.

De lo comentado tenemos un claro ejemplo en nuestra reciente historia económica, cuando por el año 1985 se promulgó la Ley de Activos Financieros²⁶⁶ que acabó con gran parte de la opacidad fiscal de ciertos activos financieros, que hasta entonces se la mantenían y constituían el habitual refugio del dinero no declarado ("dinero negro"), con lo que éste se ve en la necesidad de ser colocado de otra forma rentable y no fácilmente controlable por las autoridades. En ese momento en nuestro mercado había un sector en clara expansión y que podía ser ideal para la ocultación de este "dinero negro" como era el sector inmobiliario. A partir de ese momento se produce un desvío enorme de este tipo de dinero a dicho sector formándose un "boom" inmobiliario sin precedentes, ayudado decisivamente por las siguientes cuestiones, entre otras:

a) La aparición del Decreto Ley²⁶⁷ que modificó la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta Ley que había sido modificada en 1964, permitía la libre fijación de los precios de alquiler entre las partes y su revisión anual en base al Índice de Precios al Consumo (IPC), pero permitía la prórroga obligatoria del contrato a decisión unilateral del inquilino. Si esta Ley fue muy bien recibida en su momento -pues acabó con la congelación de los precios de alquiler establecida en 1941- tuvo efectos muy negativos a largo plazo sobre la oferta de viviendas en alquiler. La continua revalorización de lo inmobiliario -muy por encima del IPC-, hizo que al cabo de pocos años la rentabilidad obtenida de las viviendas en alquiler fuese muy baja en relación con su precio de venta en el mercado. La imposibilidad de rescindir el contrato si el inquilino no estaba de acuerdo hizo que cada vez se retrasase más la oferta de viviendas en alquiler y existiera

²⁶⁶ REAL DECRETO 2027/85 Desarrollo de LEY sobre Régimen Fiscal Activos Financieros. Y la LEY 14/1985, de Régimen Fiscal de Determinados Activos Financieros. B.O.E. 30/5.

²⁶⁷ REAL DECRETO LEY 2/1985 de 30 de Abril, B.O.E. 9/5 sobre medidas de política económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de arrendamientos urbanos: 1ª) Libertad en la transformación de viviendas en locales de negocio y 2ª) Libertad para pactar la libertad de duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa art. 8 y 9.

un porcentaje relativamente elevado de viviendas vacías. El Decreto comentado de 1985 pretendió acabar con esta situación, permitiendo que los contratos establecidos a partir de esta fecha pudieran hacerse por un período concreto, con un mínimo de duración de un año. Rápidamente apareció una oferta de vivienda en alquiler y lo inmobiliario comenzó a convertirse en una inversión atractiva.

b) Con el Decreto de liberalización de alquileres y en su art. 7²⁶⁸, en 1985 se aprobó un paquete de medidas fiscales tendentes a incentivar la demanda de viviendas. De acuerdo con las medidas adoptadas, el 15% de la inversión realizada en una vivienda destinada a domicilio habitual -el 17% si era de nueva construcción- y el 10% en cualquier otra vivienda si era nueva -segunda residencia o ulteriores-, podría ser reducido de la cuota impositiva sobre el Rendimiento de la Personas Físicas (IRPF) hasta un máximo del 30% de dicha cuota.

c) Fue 1.985 el año en que España firmó el Acta de Adhesión a la Comunidad Económica Europea; esta circunstancia provocó dos efectos importantes:

- Las expectativas empresariales resucitaron y comenzó la recuperación de la economía española, a la que contribuye, en buena medida, la inversión extranjera. Es de resaltar el fuerte nivel de inversión europea en España, particularmente en inmuebles.

²⁶⁸ REAL DECRETO LEY 2/1985 de 30 de Abril, B.O.E. 9/5 sobre medidas de política económica, introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de arrendamientos urbanos: 1ª) Libertad en la transformación de viviendas en locales de negocio y 2ª) Libertad para pactar la libertad de duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa art. 8 y 9.

Cuando los indicativos económicos dieron a entender que el final de la crisis estaba cerca, las buenas expectativas de atraer la inversión extranjera se acentuaban por momentos. Pero para esa inversión -en especial para el establecimiento de empresas- lo fundamental, lo imprescindible, es el espacio físico donde asentarse. He ahí el inicio de la batalla del suelo.

Según opiniones nada desechables fueron los extranjeros los primeros en darse cuenta de las posibilidades de distintas ciudades españolas en el campo inmobiliario. La demanda se presumía importante y los precios- que no tardaron en subir- aún distaban mucho de la media de la C.E.E.

- Por otra parte, la inflación comenzó a ser dominada, descendiendo los tipos de interés. A partir de 1983-84, las entidades crediticias habían comenzado a aplicar la normativa derivada de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario 2/81 y su Decreto de desarrollo de 1982²⁶⁹. En virtud de tal normativa los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda podían alcanzar una cuantía de hasta el 80% del valor de garantía y dado el descenso de los tipos de interés, se hacen viables plazos de amortización de 15 a 20 años. Frente a unas condiciones de crédito hipotecario de cuantía máxima de los créditos hasta el 50% del valor de la vivienda, tipos del 17 y 18% no revisables y plazos de amortización de no más de 10 años imperante hasta 1983, a partir de ese año y aún más, en 1984, las nuevas condiciones cambiaron a cuantías de hasta el 80% del valor de garantía, tipos del orden del 13,5 al 14% a

²⁶⁹ LEY de Regulación del Mercado Hipotecario, en REAL DECRETO 685/1982 de 17/3.

interés variable y con expectativas de ulteriores descensos, y plazos de amortización de 15 a 20 años.

d) Además de lo anterior, la oferta de crédito vivienda creció enormemente por la irrupción en este mercado de la banca comercial española y extranjera, que hasta entonces se había abstenido de una actividad importante en tal mercado.

e) La Hacienda pública ha venido practicando, a partir de la Ley 50/1977²⁷⁰, una política legislativa de acoso al llamado "dinero negro", con desigual fortuna. También con desigual fortuna, en la gestión e inspección de las distintas figuras tributarias, se ha seguido idéntica política.

La Ley 50/1977, al exceptuar el secreto bancario, desalojó el "dinero negro" de las cuentas bancarias, que, al calor de los altos tipos de interés, recaló en la letras y pagarés de empresa. La Ley 14/1985²⁷¹ (ya citada anteriormente) al someter a la obligación de retener a los rendimientos obtenidos en la negociación y reembolso de estos activos financieros, empujó al "dinero negro" a otras colocaciones: activos financieros con retenciones en origen, seguros de prima única, pagarés del Tesoro y, por último, las ya citadas colocaciones inmobiliarias.

La escasa rentabilidad de los pagarés del Tesoro, y la fuerte carga fiscal de los denominados "afros", en unión a la implacable persecución de los seguros de prima

²⁷⁰ LEY 50/1977, sobre medidas de reforma fiscal, apartado VII sobre secreto bancario y colaboración en la gestión tributaria. art. 41-45.

²⁷¹ REAL DECRETO 2027/85 Desarrollo de LEY sobre Régimen Fiscal Activos Financieros. Y la LEY 14/1985, de Régimen Fiscal de Determinados Activos Financieros. B.O.E. 30/5.

única, encauzo el "dinero negro" hacía las inversiones inmobiliarias, lo cual, en unión a otros factores ya comentados, produjo fuertes subidas de los precios, con grave perjuicio de los que acuden a este mercado en calidad de usuarios, y no como colocadores de fondos ocultos.

2.2.2 El Fraude Fiscal.

La existencia de fraude en nuestro país es claramente demostrable, así la propia Organización para la Cooperación y el desarrollo Económico (OCDE)²⁷², recomendó públicamente a España, en un informe, que debía intensificar su esfuerzo contra la evasión de impuestos. En Bruselas también se produjeron serias advertencias al gobierno español, dado que la Comunidad Europea se financia con un porcentaje de la recaudación por el IVA de sus Estados miembros. Por lo que el fraude a la Hacienda española repercute directamente en los ingresos de la Comunidad, y se consideran estafados. En la Comunidad Europea hay un margen de fraude asumido en torno al 15% de la recaudación, pero en España se alcanza unos niveles del 26% en este impuesto para todas las operaciones y del 40% si se excluyen las importaciones.

La magnitud del fraude fiscal y dinero negro en España es arto elocuente²⁷³:

- Unos 900.000 millones de pesetas- una de cada cuatro pesetas que deberían haber sido ingresadas por IVA- no llegan a las arcas del Estado.

- Aproximadamente la mitad de las rentas obtenidas cada año en España no se declararan a Hacienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

²⁷² Vid. Enciclopedia Fiscal CISS. Renta. 1991. Tomado a su vez de las conclusiones sacadas de la Reunión de la OCDE en París. Mayo de 1991.

²⁷³ Vid. Enciclopedia Fiscal CISS. Pag 343-344. 1991.

(IRPF)²⁷⁴, según estudios elaborados por un equipo de expertos, que dirige el catedrático Manuel Lagares, para el Instituto de Estudios Fiscales.

- El Fisco descubrió en esos años 4,2 billones de pesetas ocultos en bancos o cajas de ahorro en forma de primas únicas o cesiones de crédito. Y más recientemente, otros 200.000 millones de pesetas aproximadamente depositados en cuentas bancarias innominada o secretas.

- En el sector inmobiliario, el 50% del importe de las operaciones de compra venta de pisos se realiza con dinero negro y haciendo figurar en escrituras un tercio de su valor real como promedio. El 80% de los compradores de pisos de segunda mano y fincas rústicas declara al Ministerio de Hacienda como valor del bien adquirido el 20% de la cantidad realmente satisfecha, según reconoció hace unos meses el secretario general del citado departamento, Jaime Gaitero.

- El espectacular aumento del dinero en efectivo durante esos años, pasó de 2,3 billones de pesetas a 4,4 billones de pesetas, obedeció al peso de la economía sumergida y a una "huida fiscal". según se afirma en el último boletín económico del Banco de España en un artículo titulado "El sistema de pagos español".

Y además, o como colofón de todo lo anterior, los empresarios, profesionales y ciudadanos que viven de las rentas del capital, son una minoría exigua y de haberes modestos en España, o al menos como tal figuran en las estadísticas fiscales.

²⁷⁴ Según estudios elaborados por un equipo de expertos, dirigidos por el catedrático Manuel Lagares, para el Instituto de Estudios Fiscales.

Ahora bien, como la propiedad del inmueble es inculcable desde el punto y hora en que se registra públicamente, la colocación de fondos ocultos sin determinar una afloración plena de los mismos, exige que el precio verdadero se oculte, consignándose en el documento traslativo, por lo general de carácter público, un precio inferior, o sea la práctica "habitual" de hacer figurar en las escrituras notariales de compra-venta, precios muy inferiores a los realmente pagados por la transacción, lo que provocara una clara evasión fiscal en los distintos impuestos.

Por otra parte, hay que indicar que hasta la aprobación de la Ley de Tasas(1989)²⁷⁵, era practica habitual hacer figurar en las escrituras notariales de compra venta precios muy inferiores a los realmente pagados por la transacción. El efecto de las medidas descritas suponía una clara vía para que el "dinero negro" se refugiase en inmuebles, tanto para ser destinados a vivienda como a oficinas comerciales.

Si nos fijamos concretamente en el Impuesto sobre la Renta, en su apartado de incrementos y disminuciones patrimoniales que nos trata, y basándonos en la forma de calcular la base imponible vemos como la diferencia entre el valor de compra y de venta queda claramente desvirtuada al escriturar por debajo del valor real.

Desde ese momento y viendo la Administración el cariz que tomaba la situación su aptitud cambio radicalmente, paso a intentar detectar este trasvase de dinero negro al sector inmobiliario y por ente, controlar el valor de venta de los inmuebles (Ley de Tasas y Precios Públicos, Ley del Régimen Urbanístico y Valoraciones Urbanas, Regularización Fiscal, etc.), para solucionar con ello " la inflación de los precios de

²⁷⁵ Circular de la Dirección General de Tributos 4/89 de 29 de diciembre 1989, sobre la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Tasas y Precios Públicos B.O.E. 17/1/1990.

los inmuebles en general, que acabo por producir fuertes tensiones sociales al alejar las posibilidades de adquisición de una vivienda para amplios sectores de la población". Para ello se adoptaron numerosas medidas para desincentivar el proceso alcista desatado. Entre ellas cabe destacar:

- Supresión de los incentivos fiscales a la inversión en viviendas que no constituyen domicilio habitual²⁷⁶.
- La ya citada Ley de Tasas²⁷⁷ encaminada a penalizar el falseamiento de los precios de las transacciones inmobiliarias en los documentos públicos, tratando de evitar encauzamiento de "dinero negro" hacia dichas inversiones.
- Cesión de suelo público a título gratuito para la promoción de viviendas protegidas.
- Reforma de la Ley del Suelo²⁷⁸, penalizando la retención de suelo urbanizable sin edificar. La nueva Ley del Suelo permite llegar incluso a la expropiación de aquellos terrenos que no hayan sido urbanizados en los plazos fijados. También concede a los Ayuntamientos -a los de más de 25.000 habitantes y a los que crean convenientes las comunidades autónomas- la posibilidad de realizar expropiaciones con destino a viviendas protegidas o

²⁷⁶ REAL DECRETO LEY 7/1989, de 29 de diciembre B.O.E. 30/12, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria. Siendo una de las modificaciones más significativas de esta norma la supresión de la deducción por segunda vivienda para aquellas adquiridas con posterioridad a 1990.

²⁷⁷ Circular de la Dirección General de Tributos 4/89 de 29 de diciembre 1989, sobre la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Tasas y Precios Públicos B.O.E. 17/1/1990.

²⁷⁸ TEXTO REFUNDIDO de la LEY sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992 de 26 de junio. B.O.E n°156 de 30/06/1992.

infraestructura de interés social. Por último, permite a las corporaciones municipales, en determinadas circunstancias, ejercer los derechos de tanteo y retracto para obtener suelo o viviendas.

Otra novedad que introduce es la de la equiparación de las valoraciones urbanísticas y fiscal del suelo, con el fin de dificultar las maniobras especulativas. En la nueva Ley el valor inicial se aplica también al suelo urbanizable, con lo que se obvia la plusvalía derivada de la simple reclasificación.

- Programas de actuación en infraestructuras viales y de transportes en las grandes ciudades que desincentiven la atracción por residir en el centro de los núcleos.

- Extensión de ayudas directas-subvenciones y subsidios de intereses- para la adquisición de viviendas usadas que cumplan las condiciones exigidas a las viviendas de protección oficial.

- Importante oportunidad para los que quisieran regularizar su situación con el fisco, la Ley²⁷⁹ propuso dos posibilidades:

1ª Presentación de declaraciones complementarias aplicables a cualquier impuesto, siempre que se tratara de ejercicios anteriores a 1990. Los intereses que surgieran de estas declaraciones no llevaban sanción ni

²⁷⁹ LEY 18/1991 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en las disposiciones adicionales 13ª y 14ª. Al respecto el Registro de Economistas y Asesores Fiscales (entre otros) opino que las medidas de regularización fiscal contenidas en las disposiciones anteriores "suponen una oportunidad para que aquellos contribuyentes que tengan rentas, patrimonios u otros hechos imposables tributarios ocultos o incorrectamente declarados regularicen su situación fiscal en comparación de lo que resultaría de una regularización fiscal llevada a cabo por la Administración, especialmente considerando el nuevo tratamiento de las declaraciones complementarias previsto en la disposición adicional 14ª de la LEY 18/1991.

intereses de demora y pudieron fraccionar en cuatro plazos sin necesidad de garantía. Estas declaraciones deberían permitir la afloración de activos ocultos, existencias o cualquier otro incremento de patrimonio no justificado.

- Una segunda posibilidad fue la dada a los titulares de **Pagarés del Tesoro y Pagarés Forales**, consistiendo la operación en canje por **Deuda Especial del Estado**.

Como resultado en parte de los puntos anteriormente mencionados y en base a estudios elaborados por la empresa municipal de prospectiva Promadrid para la segunda fase del Plan Estratégico de Madrid, auguraban ya (lo que posteriormente se confirmo para el período 1989-93) que "varios expertos del sector inmobiliario se han mostrado de acuerdo en señalar que los precios de la vivienda en Madrid- y, en general en toda España -durante los tres últimos años está creciendo muy poco por encima de la inflación o, incluso, estancándose". El estudio señala que "las tasas anuales de crecimiento medio del precio de la vivienda en el Municipio de Madrid parecen confirmar esa tendencia. Así frente a los crecimientos espectaculares registrados en los períodos 1986,87,88, alrededor del cuarenta por ciento, durante el último año el crecimiento se ha reducido a la mitad-veinte por ciento-". Los motivos de este estancamiento habría que buscarlos, según el estudio de Promadrid, en la tendencia a la baja del precio del suelo, juntamente con un descenso de la demanda de viviendas, debida fundamentalmente a las dificultades que la legislación a puesto a la venta de viviendas de segunda mano (lo que supone un notable obstáculo a sus propietarios para mudarse a otra vivienda); al enfriamiento de la economía producida por la política gubernamental, que ha encarecido los créditos necesarios para adquirir

un nuevo piso; y la indudable especulación que se ha adueñado de la actividad inmobiliaria española.

Contra esta practica está pensada y diseñada la tan comentada Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Tasas. Se trata, pues, de un paso más en la política de acoso al "dinero negro" y que tanta influencia tiene a la hora de valorar los bienes por su valor real de transmisión.

La Disposición Adicional Cuarta²⁸⁰ es aplicable a la totalidad de los sujetos pasivos, cualquiera que sea su naturaleza y condición. Por consiguiente, se aplicará tanto a las transmisiones patrimoniales onerosas por actos intervivos realizadas ante personas físicas, como a las realizadas ante personas jurídicas y, también, claro está, a las de carácter mixto por razón de los sujetos intervinientes.

Aunque esta disposición* ya la estudiamos convenientemente recordaremos su contenido para así observar su aplicabilidad en el punto donde nos encontramos: "En las transmisiones onerosas por actos "inter vivos" de bienes y derechos que realicen a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, cuando el valor comprobado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales exceda del consignado por las partes por el correspondiente documento en más del 20% de éste y dicho exceso sea superior a 2.000.000 Pts, éste último sin perjuicio de la tributación que corresponda por el impuesto citado, tendrá para el transmitente y para el adquirente las repercusiones tributarias de los incrementos patrimoniales derivados de transmisiones a título

²⁸⁰ * LEY 8/1989 de 13/4/1989 sobre TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS. Disposición adicional 4ª, derogada posteriormente por el REAL DECRETO 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados artículo 14.7 y posteriormente en el REAL DECRETO 828/1995 de 29 de mayo. B.O.E. 22/6, por el que se aprueba el REGLAMENTO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Art. 21.

lucrativo. Como se podrá observar de la Disposición citada, destaca claramente el hecho de la correcta determinación del valor declarado.

2.2.3 Conclusiones.

Los precios de los bienes inmuebles, tienen un incremento acumulativo medio superior al Índice de Precios al Consumo.

Los datos correspondientes al Índice de Precios al Consumo en vivienda, en algunos casos están claramente disminuidos, posiblemente por deficiencias estadísticas en el sistema de elaboración, tanto en la muestra utilizada como en la propia toma de precios.

En el acelerado aumento de los precios de los bienes inmuebles en el período 1983-88, intervinieron de forma destacada: la diferente normativa legislativa para impulsarlo (reforma de la Ley de Arrendamiento urbanos, desgravación fiscal, levantamiento del secreto bancario, etc.), adhesión a la CEE y desvío de grandes sumas de "dinero negro" al sector inmobiliario.

Se detecta una necesidad imperiosa de intervenir para frenar este "boom" inmobiliario mediante la aplicación de normas restrictivas al efecto (supresión de incentivos fiscales, aparición de la Ley de Tasas, reforma de la Ley del Suelo, regularización fiscal, etc).

2.3 LOS VALORES CATASTRALES Y LOS VALORES DE MERCADO A TRAVÉS DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO.

En este apartado emprendemos uno de los puntos claves de la tesis doctoral, que consiste en el estudio de la evolución seguida a lo largo del tiempo por los valores catastrales y de mercado considerados aisladamente en una primera aproximación y de forma conjunta y comparativa para finalizar.

Tras muchas horas de estudio y consideración hemos observado como a la hora de realizar este trabajo según nos basemos en unas fuentes, unos datos, una bibliografía, unos autores, etc u otros los resultados curiosamente son marcadamente diferentes; corriendo el peligro de tomar en consideración unas bases no del todo validas y por consiguiente no conseguir los resultados propuestos. Lo que ha hecho optar para su realización por un sistema complejo y largo pero a su vez más fidedigno en cuanto a sus resultados. Para ello he tomado informes y datos muy distintos, llevándome a resultados también diferentes, pero que debidamente comparados y concordados han permitido obtener unas conclusiones esperamos que validas.

Estos trabajos de forma independiente consisten en:

- Estudio por demarcaciones geográficas y en base a datos oficiales del Centro de Gestión Catastral del mercado hipotecario, atendiendo a cuestiones tales como estado de revisión de los valores catastrales a lo largo del territorio nacional en base al numero de municipios, capitales de provincia, principales provincias, unidades urbanas, valores catastrales por unidad urbana, año de revisión, intervalos de población, etc. Con lo que obtenemos como resultado un

conocimiento en profundidad de la situación de la valoración inmobiliaria desde la perspectiva catastral.

- Seguidamente el estudio anteriormente citado lo realizaremos desde la perspectiva del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, partiendo de datos como número de recibos, bases imponibles, cuota tributaria, etc y todo ello considerado como en el caso anterior según nivel de población, coeficiente a aplicar, número de municipios, capitales de provincia, provincias, etc. Llegando a unos validos resultados desde otra perspectiva.

- Estudio del mercado inmobiliario de Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia, tomando datos tanto de valores catastrales como de valores de mercado comparando los mismo y estudiando su comportamiento, utilizando en todo momento datos oficiales y pormenorizando al nivel de cada uno de los distritos de las ciudades consideradas.

- Estudio de mercado de tres poblaciones cercanas a Madrid, intentando cubrir un espacio extenso de dicha Comunidad, en concreto, Alcalá de Henares, San Sebastian de los Reyes-Alcobendas y Alcorcón.

- Seguidamente y para no perdernos en cifras tal vez excesivamente amplias se realiza un estudio de la Comunidad de Madrid concretando los datos del distrito de Salamanca y centrándonos en los barrios que lo componen.

- El último trabajo realizado para aportar datos para la conclusión final de la tesis se realizo a nivel nacional, obteniendo datos de valores de mercado y catastrales a través de un amplio estudio de mercado que he realizado,

aplicando los resultados obtenidos a la propuesta de tesis final que ya se expondrá.

Es muy importante hacer mención de los años tomados como base para estudio, que en su mayoría finalizan en 1991. El motivo es claro ese fue el último año de revisión oficial realizada y cuyos datos fueron hechos públicos. Como ya hemos comentado, en 1992 se intentó una nueva revisión catastral a nivel general pero no consiguió seguir adelante como ya hemos comentado anteriormente. En la actualidad diciembre de 1995 se están haciendo numerosísimas revisiones catastrales a nivel municipal, que lógicamente soy consciente de su existencia pero no son parte de nuestra tesis.

Intentaremos, por lo tanto, desentrañar el tejido del mercado inmobiliario. Utilizaremos, como en el resto del trabajo, aquella información que este al alcance de nuestros medios, haciendo una selección que procuraremos sea acertada y pueda allegar luz y consistencia a la formación de la tesis que se está configurando.

Estableceremos relaciones, como ya hemos dicho, entre las distintas valoraciones que cabe considerar, tales como precios de mercado y valores catastrales, aplicaremos según entendemos más fácil de manejar en sus comparaciones, sistemas de porcentajes, ratios o cualquier otro que suponga facilidad de interpretación.

MERCADO INMOBILIARIO URBANO

ESTUDIO
GENERALIZADO

MADRID
"ZONAS"

ALCALÁ
DE
HENARES

SAN SEBASTIÁN
DE LOS REYES
Y ALCOBENDAS

ALCORCÓN

DIVERSOS

INVESTIGACIÓN

DEDUCCIONES

2.3.1 Análisis de las estadísticas básicas de los valores catastrales.

2.3.1.1 Por demarcaciones geográficas.

La Propiedad Inmobiliaria Urbana. Partiendo de las estadísticas oficiales²⁸¹ (No contiene datos del País Vasco ni Navarra por tener sus propias competencias respecto al Catastro). Utilizando datos oficiales que figuran en dichas estadísticas del Catastro, se ha podido realizar el estudio que sigue, donde los coeficientes en general se expresan en porcentaje y solo cuando resulta necesario, en ratios (Cuadro C-1, Página 292 y Gráficos G1 a G9, Páginas 293 a 297).

1º El Catastro revisado alcanza hasta 1990, inclusive, posteriormente no se realizan revisiones, por haber quedado suspendidas transitoriamente en 1992.

2º Los Municipios revisados entre 1983 y 1990 son 6.341 equivalentes al 83,79% del total, con unas unidades urbanas de 20.081.342, que suponen el 94,31% del total y unos valores catastrales de 56.687.086 millones de pesetas que alcanza el 98,22% del total y un valor unitario de 2.823.000 Pts.

3º Los municipios no revisados, 1.227 solamente suponen el 16,21% siendo el número de unidades de 1.210.918, que alcanzan el 5,69% del total, por su parte el valor catastral se cifra en 1.029.017 millones de Pts, que representa el 1,78%, siendo el valor unitario 856.000 pesetas.

²⁸¹ Los datos referidos a "Valores Catastrales", están tomados de las estadísticas publicadas por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda. "Catastro Inmobiliario Urbano"-Estadísticas Básicas 1992-"Estadísticas 18".

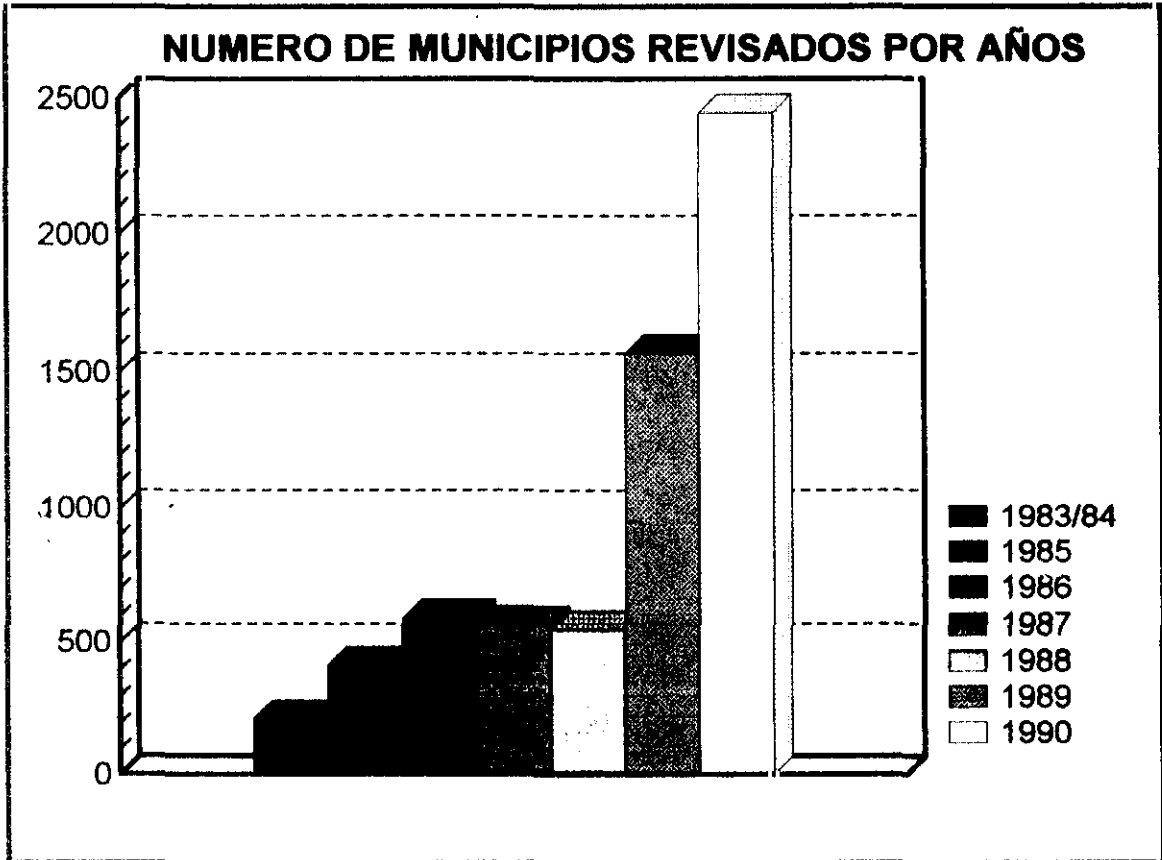
VALORES CATASTRALES

RESUMEN POR AÑOS DE REVISIÓN CATASTRAL

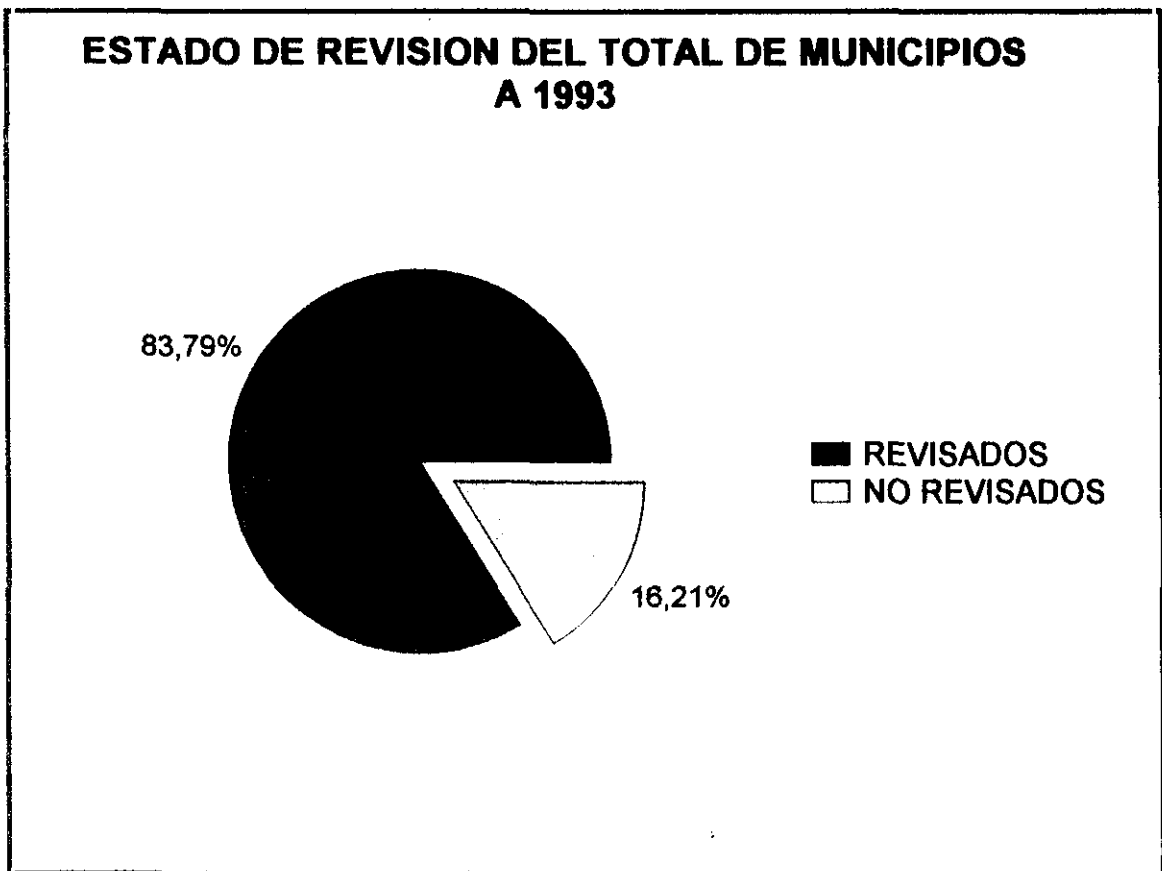
C-1 AÑOS DE LA ULTIMA REVISIÓN	NUMERO DE MUNICIPIOS		UNIDADES URBANAS		VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)		VALOR CATASTRAL POR UNIDAD URBANA (Miles Ptas)	
		-1-		-1-		-1-		-2-
1983	4	0,05	28.085	0,13	83.285	0,14	2.965	109
1984	211	2,79	1.102.307	5,18	3.047.897	5,28	2.765	102
1985	415	5,48	1.967.026	9,24	5.022.549	8,70	2.553	94
1986	587	7,76	2.016.621	9,47	5.131.801	8,89	2.545	94
1987	562	7,43	1.865.288	8,88	4.422.735	7,66	2.371	87
1988	547	7,23	4.224.277	19,85	16.528.883	28,64	3.913	144
1989	1.568	20,72	4.195.091	19,71	10.469.852	18,14	2.496	92
1990	2.447	32,33	4.682.647	22,00	11.980.083	20,77	2.558	94
REVISADOS	6.341	83,79	20.081.342	94,31	56.687.086	98,22	2.823	104,09
NO REVISADOS	1.227	16,21	1.210.918	5,69	1.029.017	1,78	856	31,56
TOTAL GENERAL	7.568	100,00	21.283.260	100,00	57.716.103	100,00	2.712	100,00

Fuente: Elaboración propia con datos del Centro de Gestión Catastral.

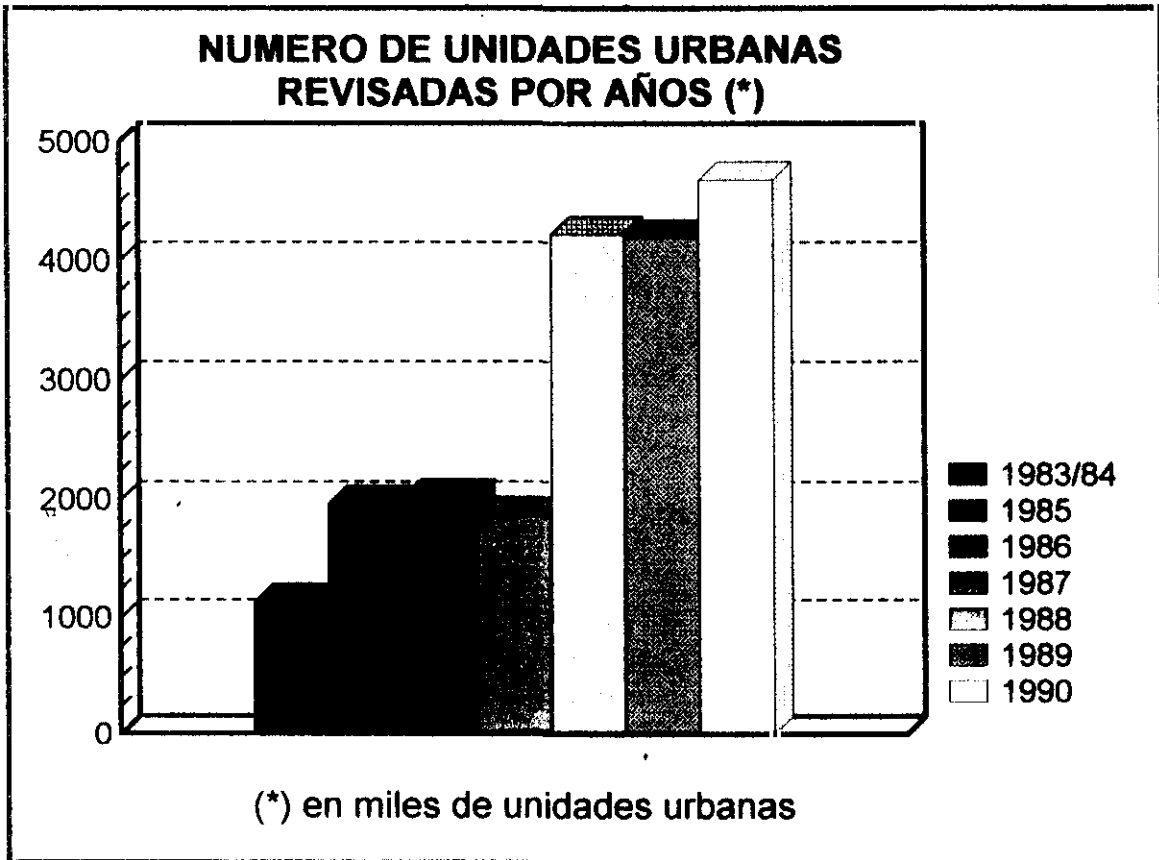
- (1) % s/ el total
- (2) % s/ la media nacional



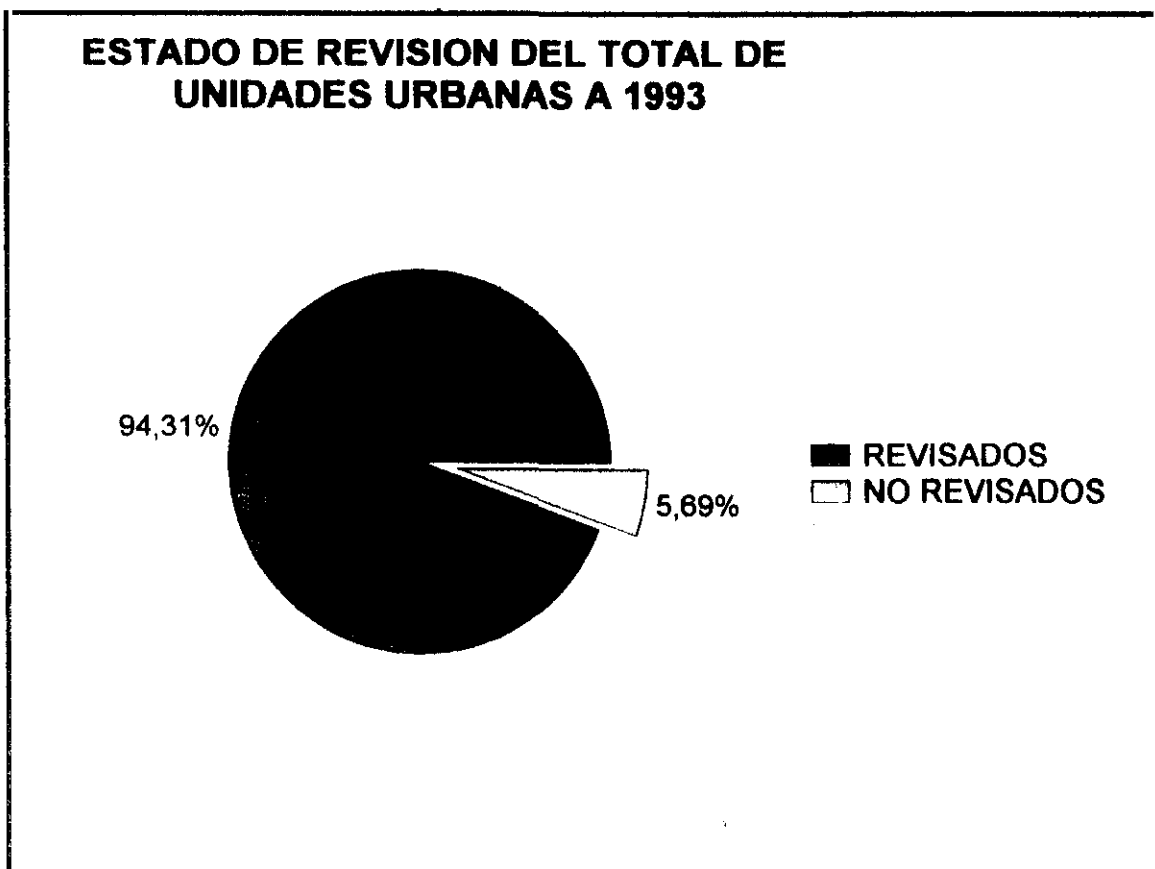
G-1



G-2

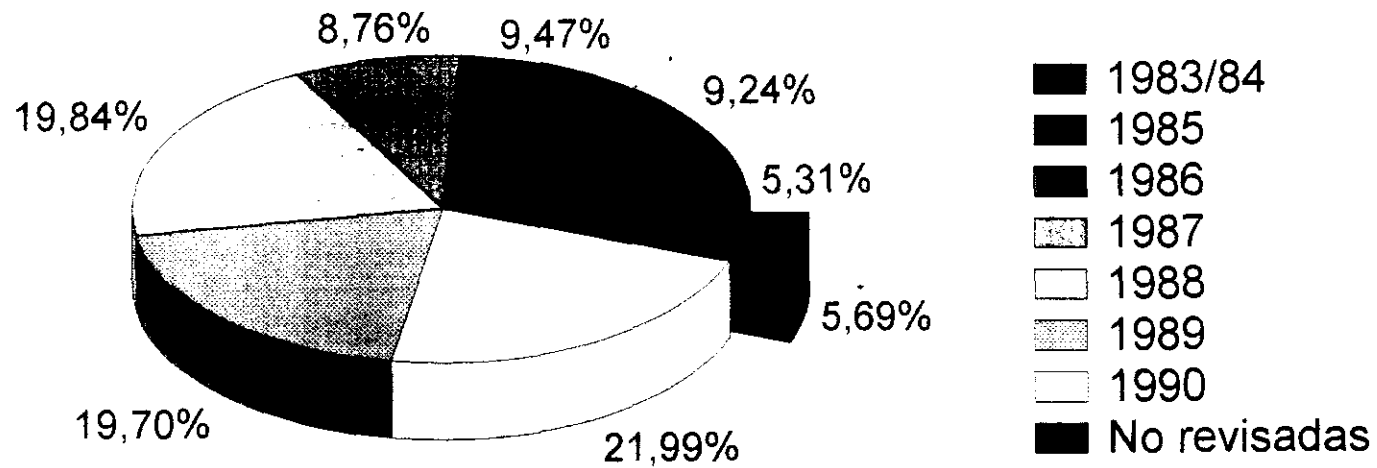


G-3

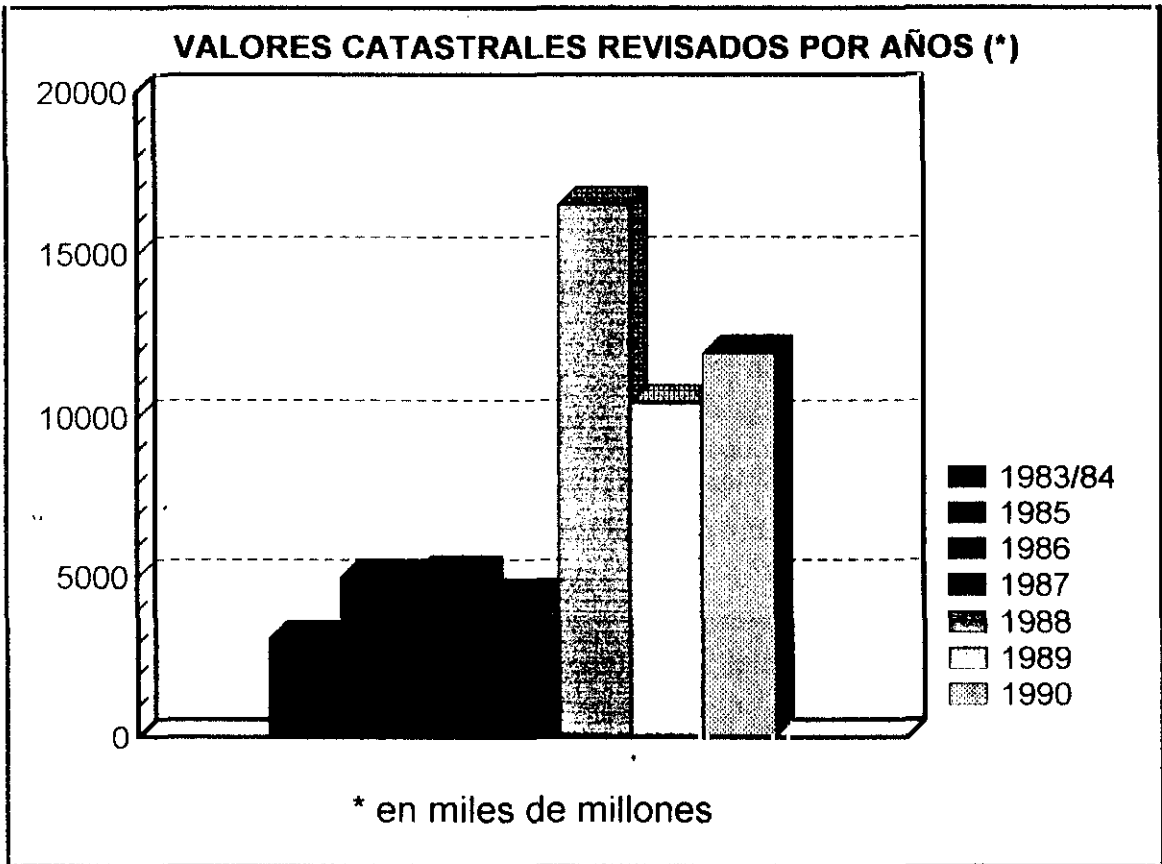


G-4

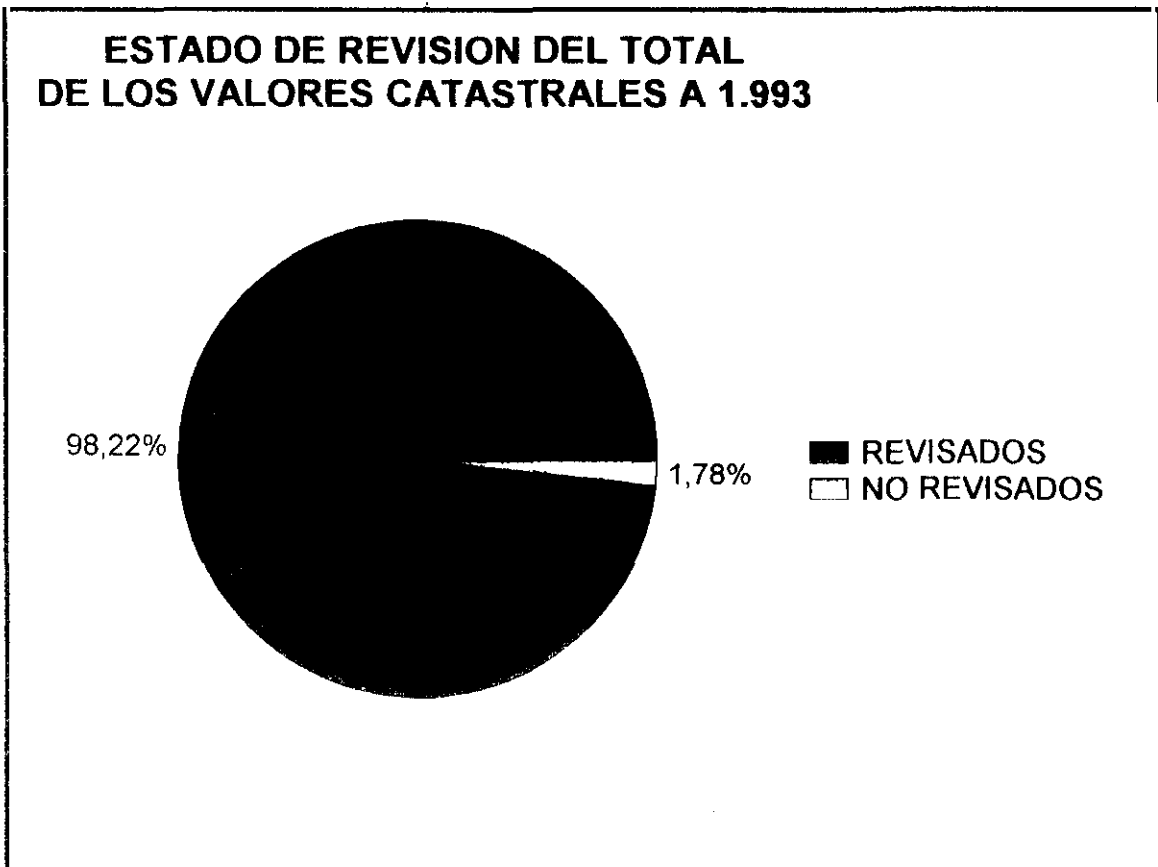
NUMERO DE UNIDADES URBANAS REVISADAS POR AÑOS



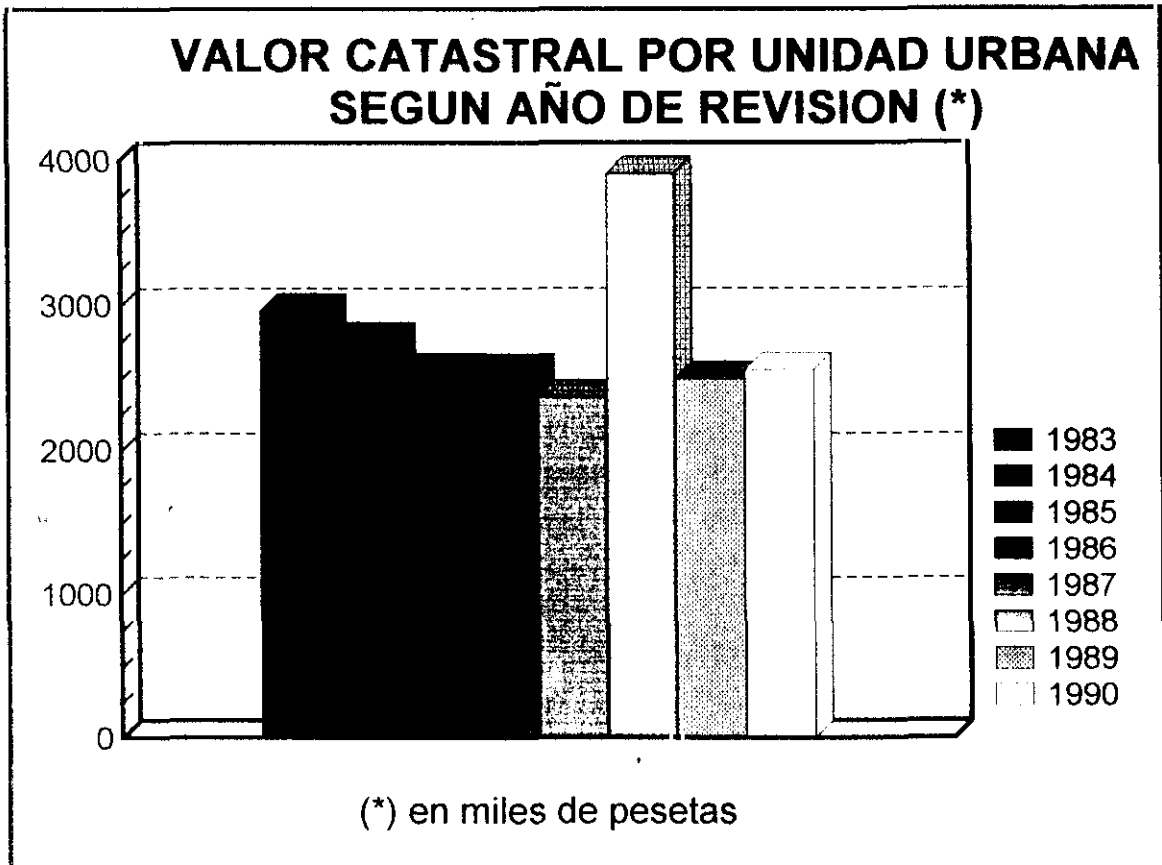
G-5



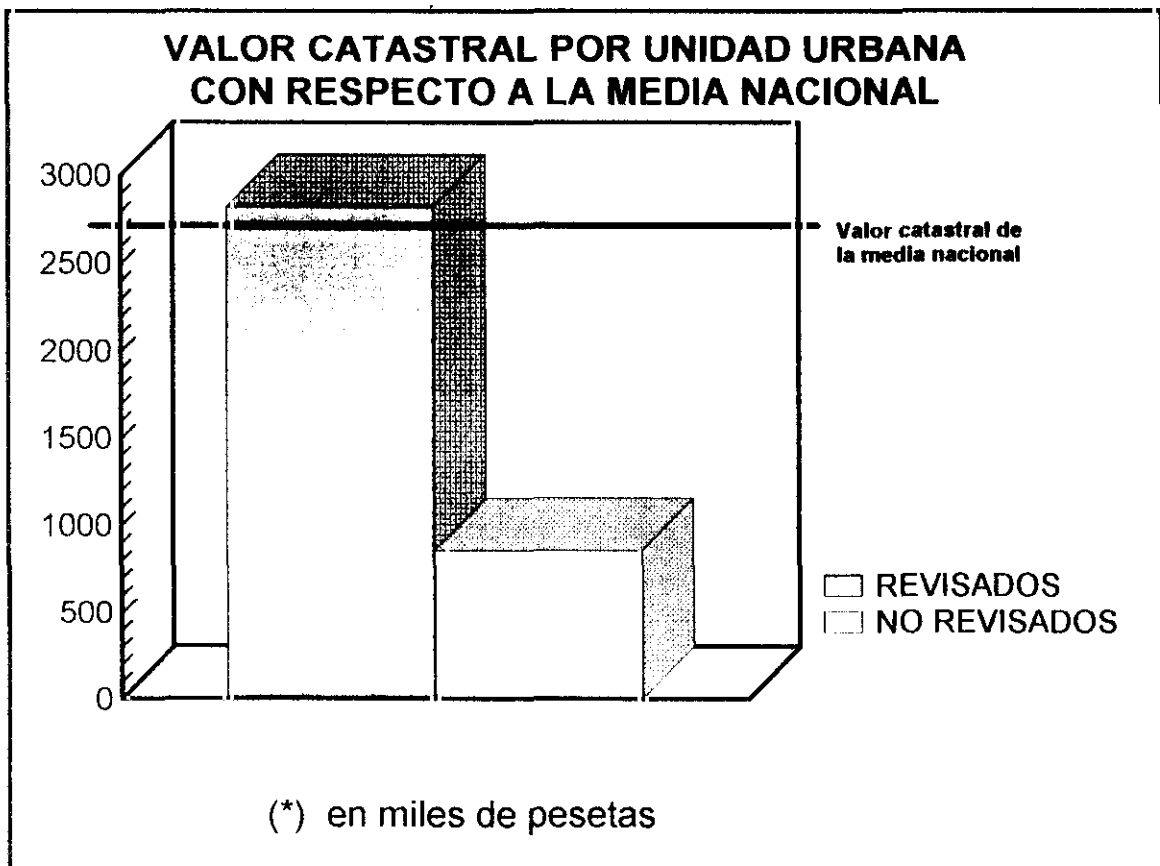
G-6



G-7



G-8



G-9

Observándose (cuadro C-1a) un incremento en el valor unitario precisamente en los últimos años de revisión dado que supone un valor por unidad revisada en este período de 2.975.023 Pts, en tanto que el general revisado arroja un importe de 2.823.000 de Pts, con un aumento de 152.000 Pts unidad que supone el 5,38% del valor anteriormente considerado, lo que da lugar a estimar que a medida que la revisión es más reciente los valores aumentan considerablemente, quedando obsoletos los valores que no tienen una revisión actualizada. O sea a más reciente revisión mayor valor medio por unidad urbana.

C-1a Estado de Revisión

A 1991	MUNICIPIOS		U. URBANAS		V. CATASTRAL (Millones Ptas)		VC x U.U. (Miles Ptas)	
	1		1		1		1	
REVISADAS	6.341	83,79	20.081.342	94,31	56.687.086	98,12	2.823	104
NO REVISADAS	1.227	16,21	1.210.918	5,69	1.029.017	1,78	856	31,56
TOTAL	7.568	100	21.283.260	100	57.716.103	100	2.712	100
REVISIONES 1988-89-90	4.562	68,28	13.102.015	61,56	38.978.818	67,84	2.975	110

Fuente: Centro de Gestión Catastral y elaboración propia.

(1) = % sobre total.

El valor catastral medio por vivienda es de 2.712.000 Pts, resultando que en las revisadas su valor unitario supera a la media en un 4% y las no revisadas están en un 68,43% del valor medio, con 856.000 Pts por u.u. lo que daría lugar a deducir que obedece enteramente a lo no revisado, habiendo dos factores materialmente influyentes, la época de revisión y el volumen de población.

Se aprecia (Cuadro C-2, Página 300) que a medida que los municipios tienen un mayor número de habitantes de derecho, decrecen los que no han tenido revisión catastral, a tal punto que para poblaciones superiores a los 50.000 habitantes prácticamente todos están revisados (Cuadro C-2a, página 301. Gráficos G10 a G13, páginas 304 y 305). Centrándonos en datos totales (Cuadro C-3, página 302), faltan por revisar sólo el 16,21% de los municipios y prácticamente todos ellos de importancia inferior a los 50.000 habitantes. En cuanto a las unidades urbanas el resultado es aun más elocuente, faltando la revisión sólo al 5,69%. Atendiendo a los valores catastrales la falta de revisión solo afecta al 1,78%, en consecuencia es aceptable operar dando por válido el supuesto de que todo el país está revisado prácticamente en 1990. (Exceptuamos el País Vasco y Navarra que tienen su propio sistema de valoración).

RESUMEN SEGÚN POBLACIÓN DE DERECHO Y**MUNICIPIOS NO REVISADOS**

C-2				
Intervalos de Población (Habitantes)	Número de Municipios No revisados	Unidades Urbanas No revisadas	Valor Catastral (Millones Ptas) No revisado	Valor Catastral por Unidad Urbana No revisado
Hasta 100	200	34.513	5.754	167
101-500	524	174.591	54.513	312
501-1.000	174	121.070	42.112	348
1.001-2.000	127	147.763	69.157	468
2.001-5.000	100	171.146	127.434	745
5.001-10.000	66	220.764	230.476	1.044
10.001-50.000	35	307.658	425.110	1.382
50.001-100.000	1	24.413	74.461	3.050
100.001-500.000	0	0	0	0
Más de 500.000	0	0	0	0
TOTAL REVISADO	6.341	20.081.342	56.687.086	2.823
TOTAL NO REVISADO	1.227	1.201.918	1.029.017	856
T O T A L	7.568	21.283.260	57.716.103	2.712

RESUMEN SEGÚN POBLACIÓN DE DERECHO Y MUNICIPIOS**REVISADOS DE MÁS DE 50.000 HABITANTES**

C-2a						
Intervalos de Población (Habitantes)	Nº Municipios		Unidades Urbanas		Valor Catastral (Millones Ptas)	
	-1-		-1-		-1-	
50.001-100.000	49	98	1.544.993	98,4	5.021.220	98,5
100.001-500.000	44	100	3.940.230	100	11.453.857	100
Más de 500.000	6	100	3.382.152	100	14.674.124	100
TOTAL REVISADO	6.341		20.081.342		56.687.086	
TOTAL NO REVISADO	1.227		1.201.918		1.029.017	
T O T A L	7.568		21.283.260		57.716.103	

Fuente: Centro de Gestión Catastral y Elaboración Propia.

(1)% revisado sobre el total.

RESUMEN SEGÚN POBLACIÓN DE DERECHO

C-3	NÚMERO DE MUNICIPIOS		UNIDADES URBANAS		VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)		VALOR CATASTRAL POR UNIDAD URBANA (Miles Ptas)	
	-1-		-1-		-1-		-2-	
Hasta 100	779	10,29	145.996	0,69	62.783	0,11	430	15,85
101-500	2.738	36,18	1.085.255	5,06	858.412	1,49	791	29,16
501-1.000	1.089	14,38	830.808	3,90	1.005.127	1,74	1.210	44,61
1.001-2.000	980	12,95	1.230.934	5,78	1.898.480	3,29	1.542	56,85
2.001-5.000	954	12,61	2.088.691	9,82	3.888.839	6,74	1.862	68,65
5.001-10.000	489	6,46	2.077.321	9,80	5.014.854	8,68	2.414	89,01
10.001-50.000	440	5,82	4.932.467	23,18	13.763.945	23,85	2.790	102,86
50.001-100.000	49	0,65	1.569.406	7,37	5.095.682	8,83	3.247	119,72
100.001-500.000	44	0,58	3.940.230	18,51	11.453.857	19,85	2.907	107,19
Más de 500.000	6	0,08	3.382.152	15,89	14.674.124	25,42	4.339	159,99
REVISADO	6.341	83,79	20.081.342	94,31	56.687.086	98,22	2.823	104,09
NO REVISADO	1.227	16,21	1.201.918	5,69	1.029.017	1,78	856	31,56
TOTAL	7.568	100,00	21.283.260	100,00	57.716.103	100,00	2.712	100,00

Fuente: Centro de Gestión Catastral y Elaboración Propia.

(1) % s/ el total

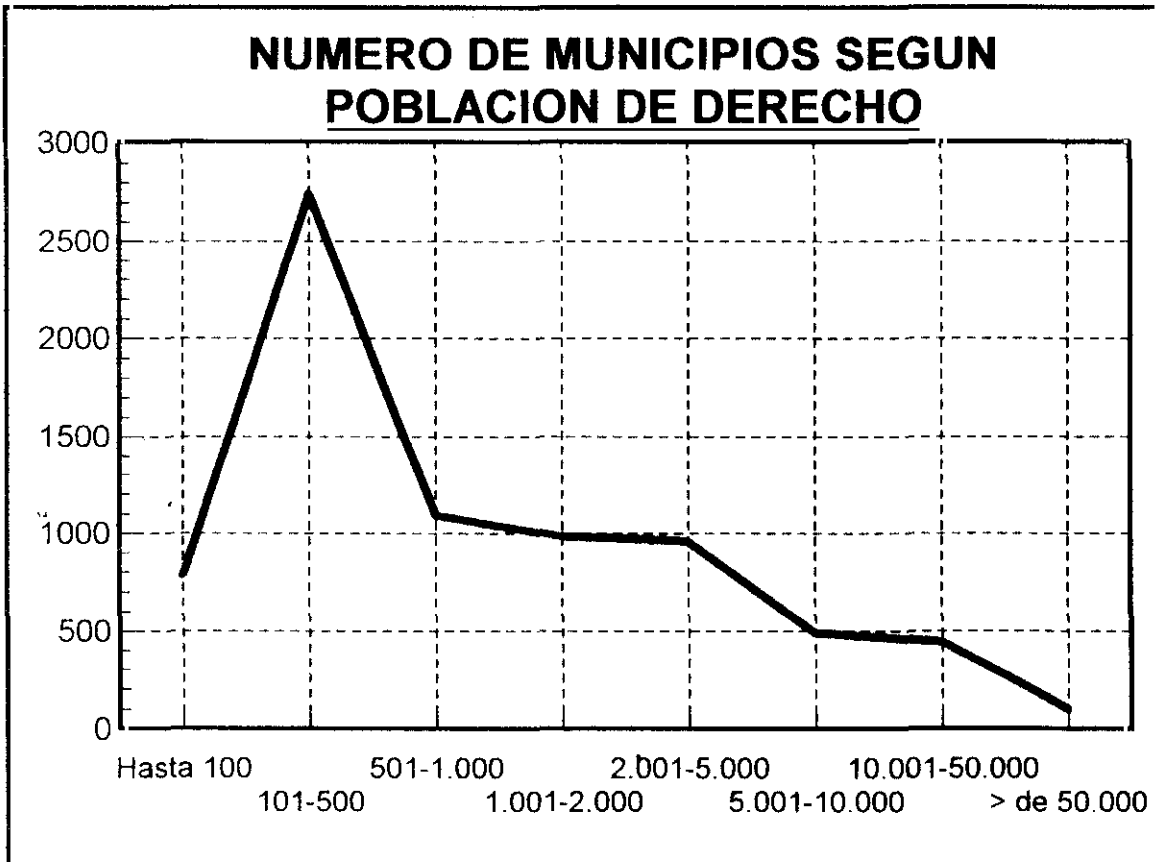
(2) % s/ la media nacional (2.712 miles de pesetas)

INTERVALOS DE VALOR CATASTRAL POR UNIDAD URBANA

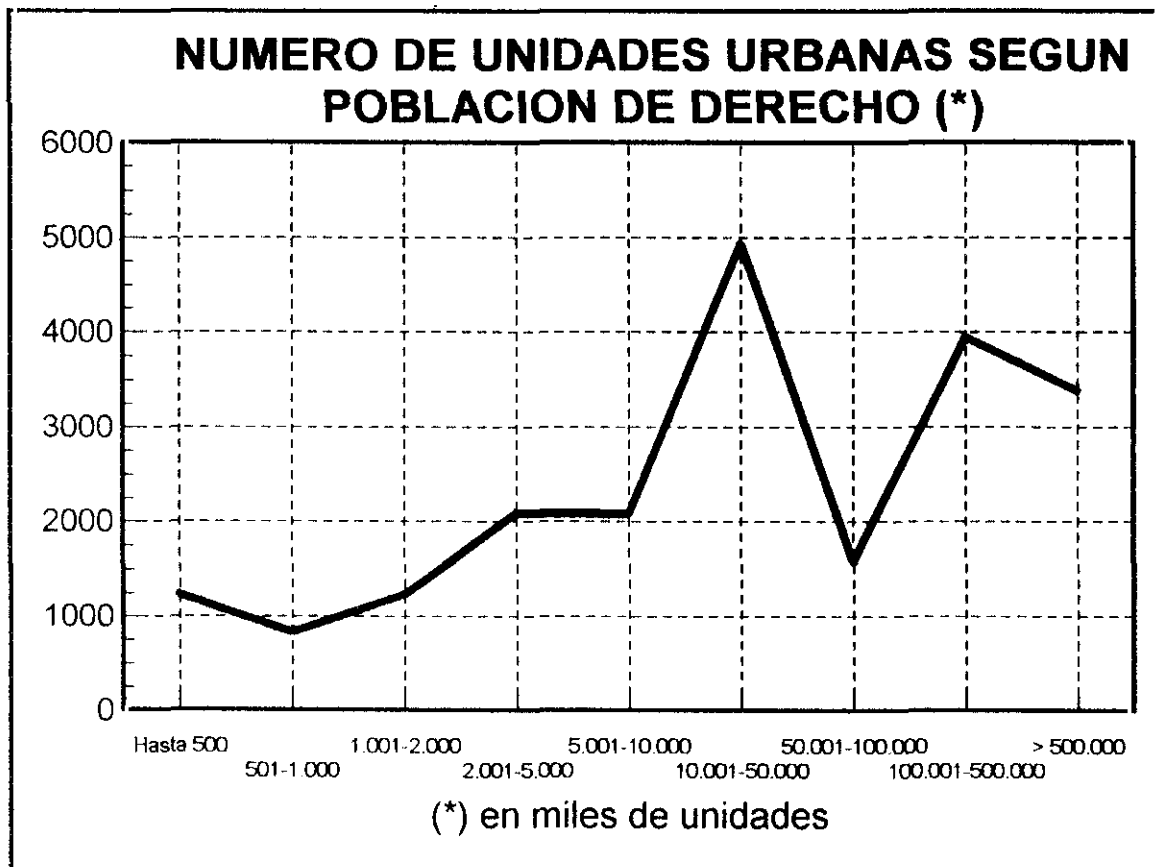
C-3a	NÚMERO DE MUNICIPIOS		UNIDADES URBANAS		VALOR CATASTRAL			
					DEL GRUPO EN MILLONES PTAS K	-I-	DE LA UNIDAD URBANA EN MILES PTAS C	d -2-
	-I-	B	-I-					
Hasta 250	650	8,59	318.833	1,50	52.871	0,09	1,66	6,12
251-500	1.368	18,08	728.811	3,42	282.428	0,49	387	14,27
501-750	1.189	15,71	792.793	3,72	497.294	0,86	627	23,12
751-1.000	920	12,16	851.824	4,00	742.640	1,29	872	32,15
1.001-1.500	1.187	15,68	1.687.133	7,93	2.096.129	3,63	1.242	45,80
1.501-2.000	781	10,32	2.217.145	10,42	3.967.169	6,87	1.789	65,97
2.001-2.500	599	7,91	3.463.180	16,27	7.877.215	13,65	2.275	83,88
2.501-3.000	383	5,06	3.996.502	18,77	11.066.506	19,17	2.769	102,10
3.001-4.000	310	4,10	3.253.469	15,28	10.704.661	18,55	3.290	121,31
4.001-5.000	107	1,41	1.222.200	5,74	5.297.747	9,18	4.335	160,00
Más de 5.000	74	0,98	2.751.370	12,93	15.131.442	26,22	5.500	202,80
REVISADOS	6.341	83,78	20.081.342	94,35	56.687.086	98,22	2.822	104,06
NO REVISADOS	1.227	16,22	1.201.918	5,65	1.029.017	1,78	856	31,56
TOTAL	7.568	100,00	21.283.260	100,00	57.716.103	100,00	2.712	100,00

Fuente: Estadística 1992 del Centro de Gestión Catastral y Composición Propia.

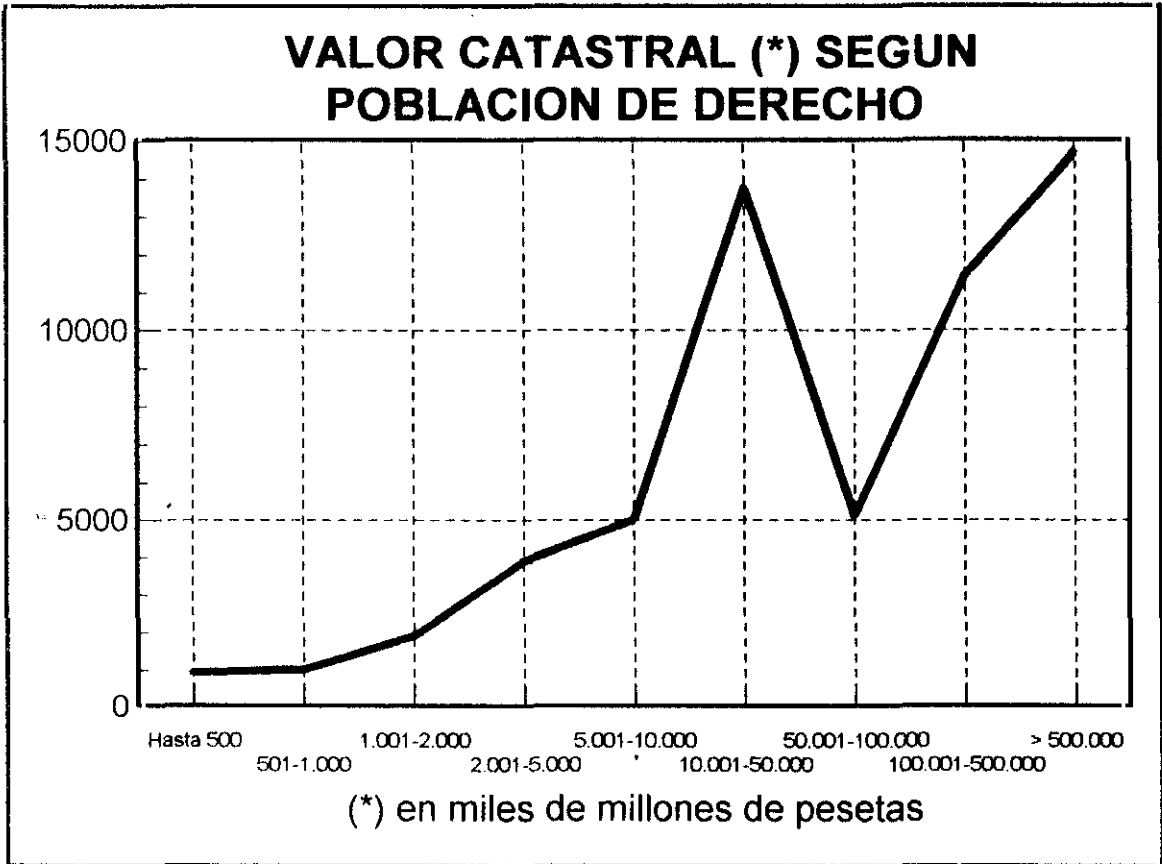
- (1) % s/ totales
 (2) % s/ valor catastral medio (2.712 miles de Ptas)



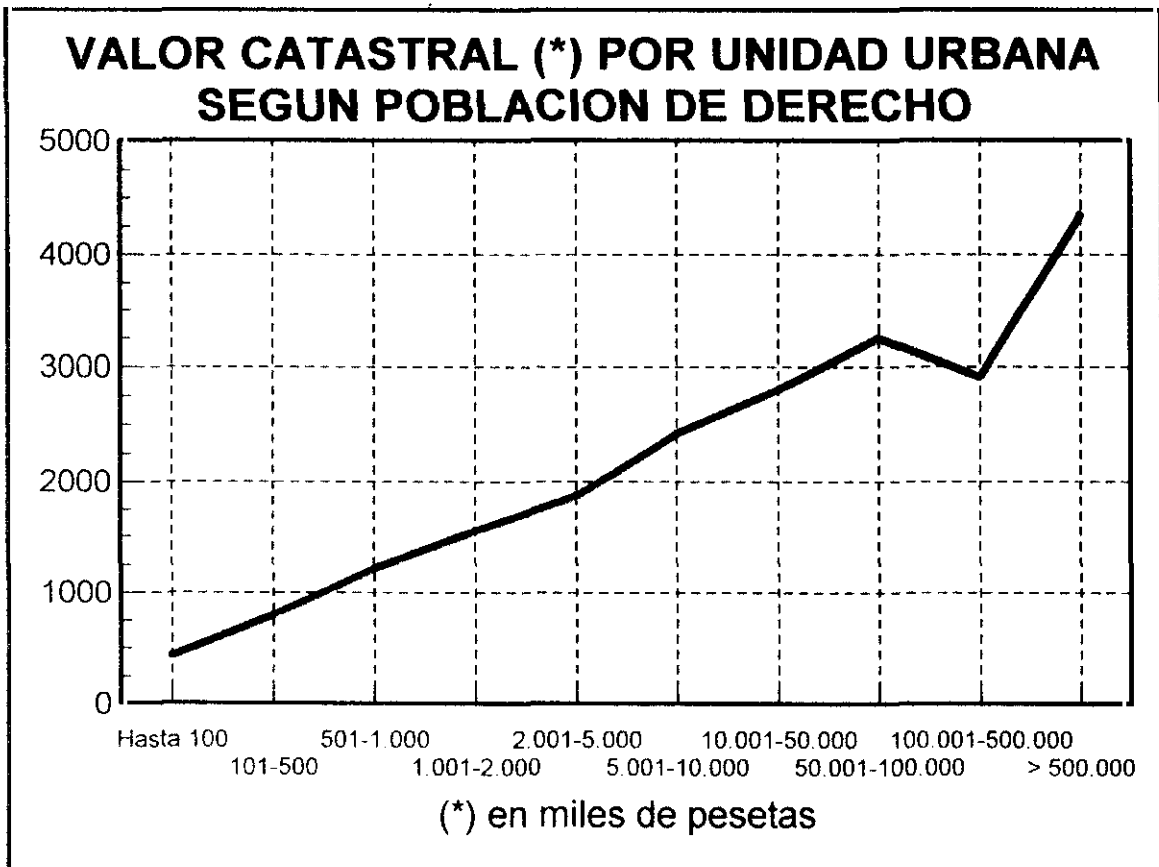
G-10



G-11



G-12



G-13

Lógicamente, y continuando con nuestro estudio, en lo que se refiere a resultados por "totales" (Cuadro C-4, página 308), no tienen variación con los anteriores estudiados, pero en el último tramo, si podemos extraer datos significativos, al tratarse de valores catastrales, referidos a municipios con un número de población de cierta importancia, superiores a 5.000 habitantes. Tenemos que de estos 1.028 municipios, a) suponen el 13,58% del total de municipios, con el 74,71% de unidades urbanas y el significativo valor catastral por unidad urbana alcanza 50.002.462 millones : 15.901.576 unidades urbanas = 3.145.000 pesetas por unidad, en tanto que la media nacional sólo da 2.712.000 Pts, lo que demuestra que la u.u. tienen unos valores mayores en los municipios de más habitantes y que supone el 116% del tipo medio general. Fijándonos en el cuadro C-6 (página 310) vemos que a población con mayor número de habitantes corresponde mayor valor por unidad urbana.

Si consideramos aquellas 50 poblaciones mayores de 100.000 habitantes (Cuadro C-5, página 309), los valores por unidad urbana ascienden a la cantidad de 3.568.000 Pts equivalente al 131,50% del valor medio nacional y quedando por tanto las 13.960.878 u.u en poblaciones con menos de 100.000 habitantes de derecho, cuyas u.u. arroja una media de 2.262.000 Pts, equivalente al 83% de la media nacional; quedando evidenciado nuevamente y de forma clara, que cuanto mayor población tengan los municipios mayor es el valor de la media de la unidad urbana.

Al analizar el cuadro resumen C-6 (página 310), queda confirmado el resultado anterior. Hay 1.028 poblaciones con más de 5.000 habitantes (sólo el 13,589% del total nacional); que tienen 15.901.576 u.u. con un valor catastral de 50.002.402 millones de pesetas, equivalente al 74,71% del total nacional y un valor catastral medio de 3.145.000 Pts que es equivalente al 115% de la media nacional en tanto que los 6.540 poblaciones con menos de 5.000 habitantes (equivalente al 86,42% del total

nacional) arrojan 5.081.684 u.u. que suponen el 25,29% del total nacional con un valor catastral 7.713.641 millones de pesetas que se sitúa en el 13,37% del total nacional, siendo su valor medio catastral por u.u. de 1.433.000 Pts, que supone el 53% de la media nacional.

RESUMEN SEGÚN POBLACIÓN DE DERECHO DE MÁS DE 5.000 HABITANTES

C-4	NÚMERO DE MUNICIPIOS		UNIDADES URBANAS		VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)		VALOR CATASTRAL POR UNIDAD URBANA (Miles Ptas)	
		-1-		-1-		-1-		-2-
5.001-10.000	489	6,46	2.077.321	13,06	5.014.854	87,50	2.414	89,01
10.001-50.000	440	5,81	4.932.467	23,17	13.763.945	23,85	2.790	106
50.001-100.000	49	0,64	1.569.406	7,37	5.095.682	8,83	3.247	120
100.001-500.000	44	0,58	3.940.230	18,51	11.453.857	19,84	2.907	107
Más de 500.001	6	0,08	3.382.152	15,89	14.674.124	28,54	4.339	160
SUMAS	1.028	13,58	15.901.576	74,71	50.002.462	86,63	3.145	116
TOTAL GENERAL	7.568		21.283.360		57.716.103		2.712	

(1) la u.u. $50.002.462 / 15.901.576 = 145.000$ Ptas, 115% de la media nacional.

Fuente: Centro de Gestión Catastral y Elaboración Propia.

(1) % s/ total general

(2) % s/ la media nacional (2.712 miles de Ptas)

RESUMEN ENTRE POBLACIONES MAYORES DE 100.000 HABITANTES Y EL TOTAL

C-5 MUNICIPIOS SEGÚN ESTADO DE REVISIÓN	NÚMERO MUNICIPIOS		UNIDADES URBANAS		VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)		VALOR CATASTRAL POR UNIDAD URBANA (Miles Ptas)	
		-1-		-1-		-1-		-2- -3- -4-
REVISADAS	6.341	83,70	20.081.342	94,30	56.687.086	98,12	2.823	104 %
NO REVISADAS	1.227	16,21	1.210.918	5,70	1.029.017	1,78	856	31 %
TOTAL	7.568	100	21.283.260	100	57.716.103	100	2.712	100 %
MUNICIPIOS CON MÁS DE 100.000 HABITANTES	50	0,66	7.322.382	34,40	26.127.981	45,27	3.568	131 %
MUNICIPIOS CON MENOS DE 100.000 HABITANTES	7.518	99,34	13.960.878	65,60	31.588.122	54,93	2.262	83 %

Fuente: Centro de Gestión Catastral y Elaboración Propia.

- (1) % s/ total
- (2) A más reciente revisión, mayor Valor Medio
- (3) A más población el Valor Catastral Medio por unidad urbana crece.
- (4) % s/ la media nacional (2.712 miles de Ptas)

POBLACIONES CON MÁS DE 5.000 HABITANTES Y

MENOS DE 5.000 HABITANTES

C-6 CONCEPTOS	NÚMERO MUNICIPIOS		UNIDADES URBANAS		VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)		VALOR CATASTRAL MEDIO DE LA UNIDAD URBANA	
		-1-		-1-		-1-	-2-	s/ media nacional
TOTAL REVISADOS	6.341	83,79	20.081.342	94,35	56.687.086	98,22	2.823	104%
NO REVISADAS	1.227	16,21	1.210.918	5,65	1.029.017	1,78	856	31,56%
TOTAL	7.568	100	21.283.260	100	57.716.103	100	2.712	100%
MUNICIPIOS CON MÁS DE 5.000 HABITANTES	1.028	13,58	15.901.576	74,71	50.002.462	86,63	3.145	115,97%
MUNICIPIOS CON MENOS DE 5.000 HABITANTES	6.540	86,42	5.381.684	25,29	7.713.641	13,37	1.433	52,84%

Fuente: Elaboración Propia con datos de Estadística, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria 1992.

(1) % s/ total

(2) A más población el Valor Catastral Medio por unidad urbana crece.

En lo relativo a la principales provincias (Cuadro C-7, página 313) los datos más salientes en este tramo, son que entre Barcelona, Madrid (provincias) tienen el 21,56% de u.u., con valores catastrales por u.u del 32,21% del total nacional, en cuanto a valores catastrales por u.u del conjunto de las dos provincias dan el 149% sobre la media nacional.

Agrupando Sevilla y Valencia, entre las cuatro provincias, se sitúan en el 31,26% de u.u. y 41,19% del total nacional respectivamente, influyendo que en Valencia los garajes se consideran u.u. y ello (la provincia de Valencia) haciendo decrecer esta media a sólo el 88% de la media nacional.

En lo referente a las grandes ciudades (Cuadro C-8, Página 314). Gráficos G14 a G16, páginas 315 y 316) como datos significativos podemos apreciar entre las 46 capitales que contienen las estadísticas o sea el 0,61% del total de municipios de país, arrojan el 29,87% de u.u. 6.356.790 u.u., los valores catastrales suponen 23.482.377 millones de pesetas, alcanzan el 40,69% del importe nacional, la media por unidad urbana de 3.694.000 de pesetas, que sitúa en el 136,21% del valor medio.

Las capitales Barcelona y Madrid agrupados (Cuadro C-8, Página 314) dan 2.101.774 u.u., equivalente al 9,8% del total nacional, en cuanto a valores catastrales arrojan 10.915.896 millones de pesetas, con el 18,91% del valor nacional y 5.241.000 Pts de media por u.u. (el 193% de la media). Agregando a los importes anteriores las de las capitales siguientes en importancia (respetando el orden alfabético) Sevilla y Valencia alcanzan entre las cuatro capitales 2.855.418 u.u. con el 13,42% sobre el total nacional, en cuanto a valores catastrales se alcanzan 13.093.793 millones de pesetas, con un 22,69% sobre los valores nacionales. La media por u.u. se sitúa en 4.585.000 Pts que equivale al 166% de la media nacional.

Al establecer un orden inverso, o sea por diferencia, obtenemos; valores nacionales menos Barcelona y Madrid, u.u. 19.181.486 con el 90,12% , 46.800.207 millones Pts de valor catastral (el 81,09%) y 2.439.863 Pts de valor medio por u.u., inferior a la media nacional, equivalente al 90% de dicha media. Si a los importes señalados les deducimos Sevilla y Valencia o sea los totales nacionales sin Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia, nos situamos en los siguientes valores: u.u. 18.427.842, que suponen el 86,58% del total nacional, los valores catastrales, alcanzan a 44.622.310 millones pesetas equivalente al 77,31% y un valor catastral medio por unidad de 2.421.461 Pts, que se sitúan en el 89% de la media nacional.

De todo ello aparece una clara perspectiva; las mayores concentraciones arrojan lógicamente mayor número de unidades urbanas pero también que sus valores son notablemente superiores a los del resto del país, y ello pese a los casos de Valencia, que solo supera a la unidad media urbana nacional en dos puntos y Sevilla que en su casco urbano hay grandes espacios dedicados a actividades de tipo militar y hace disminuir los valores medios del conjunto, arrojando la media de u.u. el 114% de la media nacional.

PROVINCIAS PRINCIPALES (Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia)

(Valor catastral medio nacional 2.712 miles de Ptas)

C-7 BARCELONA MÁS MADRID MÁS SEVILLA MÁS VALENCIA	NÚMERO MUNICIPIOS		UNIDADES URBANAS		VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)		VALOR CATASTRAL MEDIO POR UNIDADES URBANAS (Miles Ptas)	
		-1-		-1-		-1-		-2-
TOTAL NACIONAL	7.568	100	21.283.260	100	57.716.103	100	2.712	100
BARCELONA	308	4,08	2.274.317	10,68	8.819.728	15,28	3.878	142
MADRID	179	2,42	2.316.448	10,88	9.770.397	16,93	4.218	155,53
TOTAL BARCELONA- MADRID	487	6,50	4.590.765	21,56	18.590.125	32,21	4.050	149,33
SEVILLA	104	1,33	672.103	3,16	1.870.263	3,24	2.783	102
VALENCIA	263	3,48	1.391.791	6,54	3.318.618	5,74	2.384	88
TOTAL BARCELONA MÁS MADRID MÁS SEVILLA MÁS VALENCIA	854	11,31	6.654.064	31,26	23.779.006	41,19	3.573	131,74
TOTAL NACIONAL MENOS BARCELONA, MADRID, SEVILLA Y VALENCIA	6.714	88,69	14.629.196	68,74	33.937.097	58,81	2.320	85,54

Fuente: Elaboración Propia con datos de Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria 1992.

(1) % s/ totales

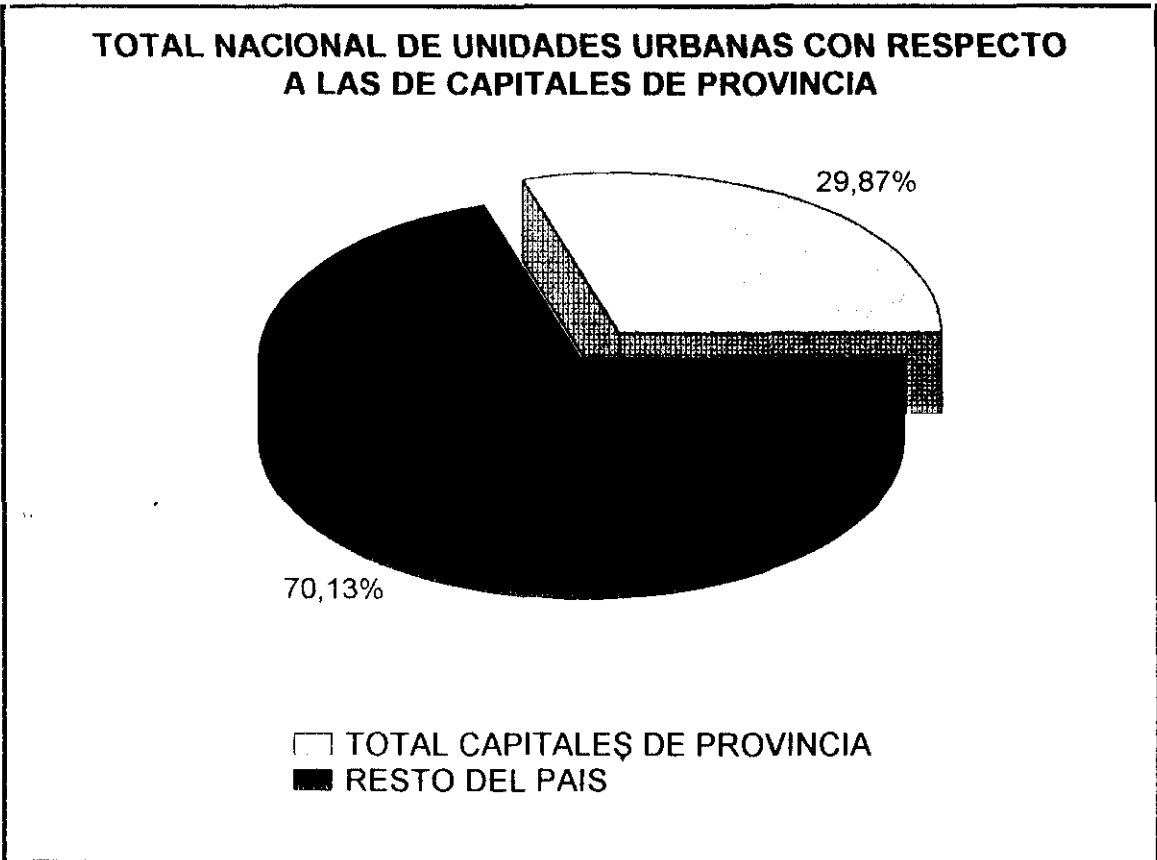
(2) % s/ la media nacional (2.712 miles de Ptas)

GRANDES CIUDADES (Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia)

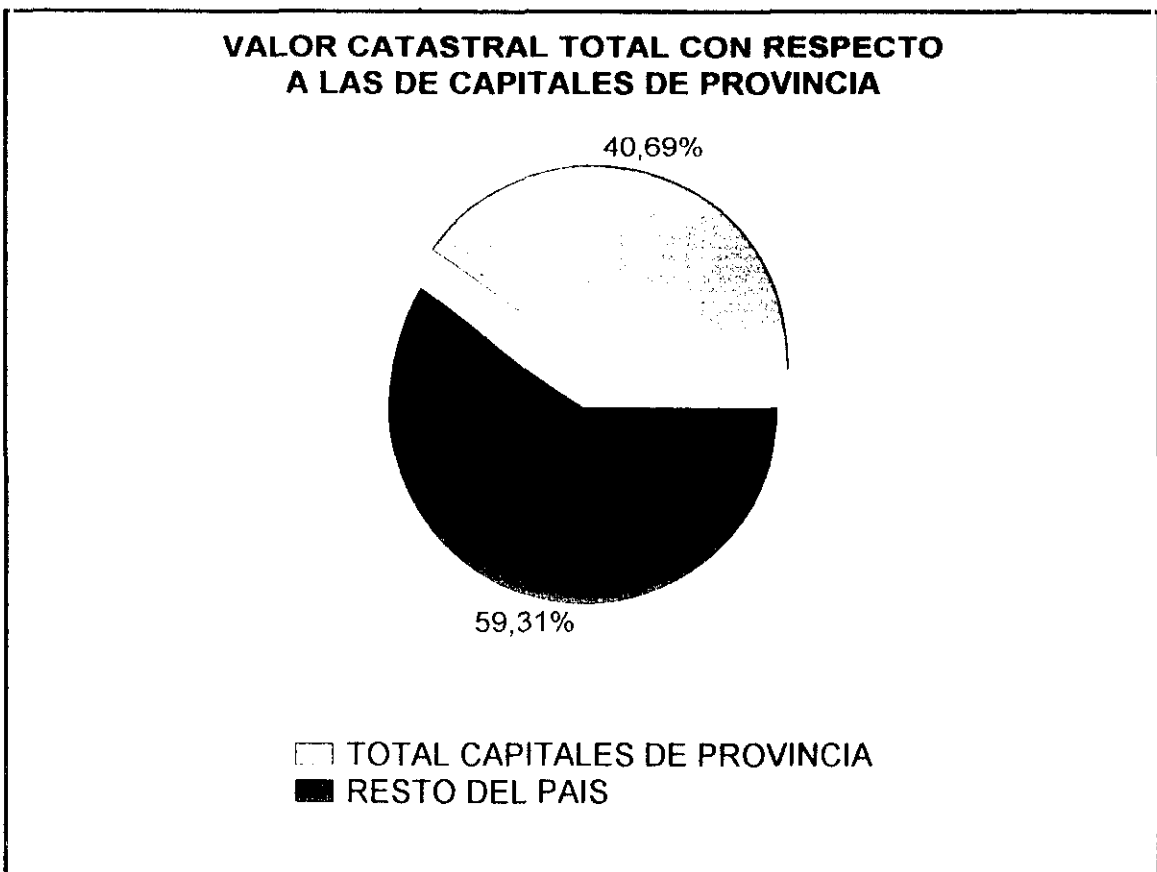
C-8 GRANDES CIUDADES	UNIDADES URBANAS		VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)		VALOR CATASTRAL MEDIO POR UNIDADES URBANAS (Miles de Ptas)	
		-1-		-1-		-2- s/ media nacional
TOTAL NACIONAL	21.283.260	100	57.716.103	100	2.712	100
TOTAL CAPITALES DE PROVINCIA	6.356.790	29,87	23.482.377	40,69	3.694	136
BARCELONA	742.544	3,49	3.809.408	6,60	5.130	189
MADRID	1.359.230	6,39	7.106.488	12,31	5.228	193
TOTAL MADRID + BARCELONA	2.101.774	9,88	10.915.896	18,91	5.241	193
SEVILLA	283.713	1,33	875.403	1,52	3.085	114
VALENCIA	469.931	2,21	1.302.494	2,26	2.772	102
TOTAL SEVILLA + VALENCIA	753.644	3,54	2.177.897	3,78	2.889	107
TOTAL NACIONAL SIN BARCELONA NI MADRID	19.181.486	90,12	46.800.207	81,09	2.440	90
TOTAL NACIONAL SIN BARCELONA, MADRID, SEVILLA Y VALENCIA	18.427.842	86,58	44.622.310	77,31	2.421	89

Fuente: Elaboración Propia con datos de Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria - Estadísticas 1992.

- (1) % s/ totales
 (2) % s/ la media nacional (2.712 miles de Ptas)



G-14

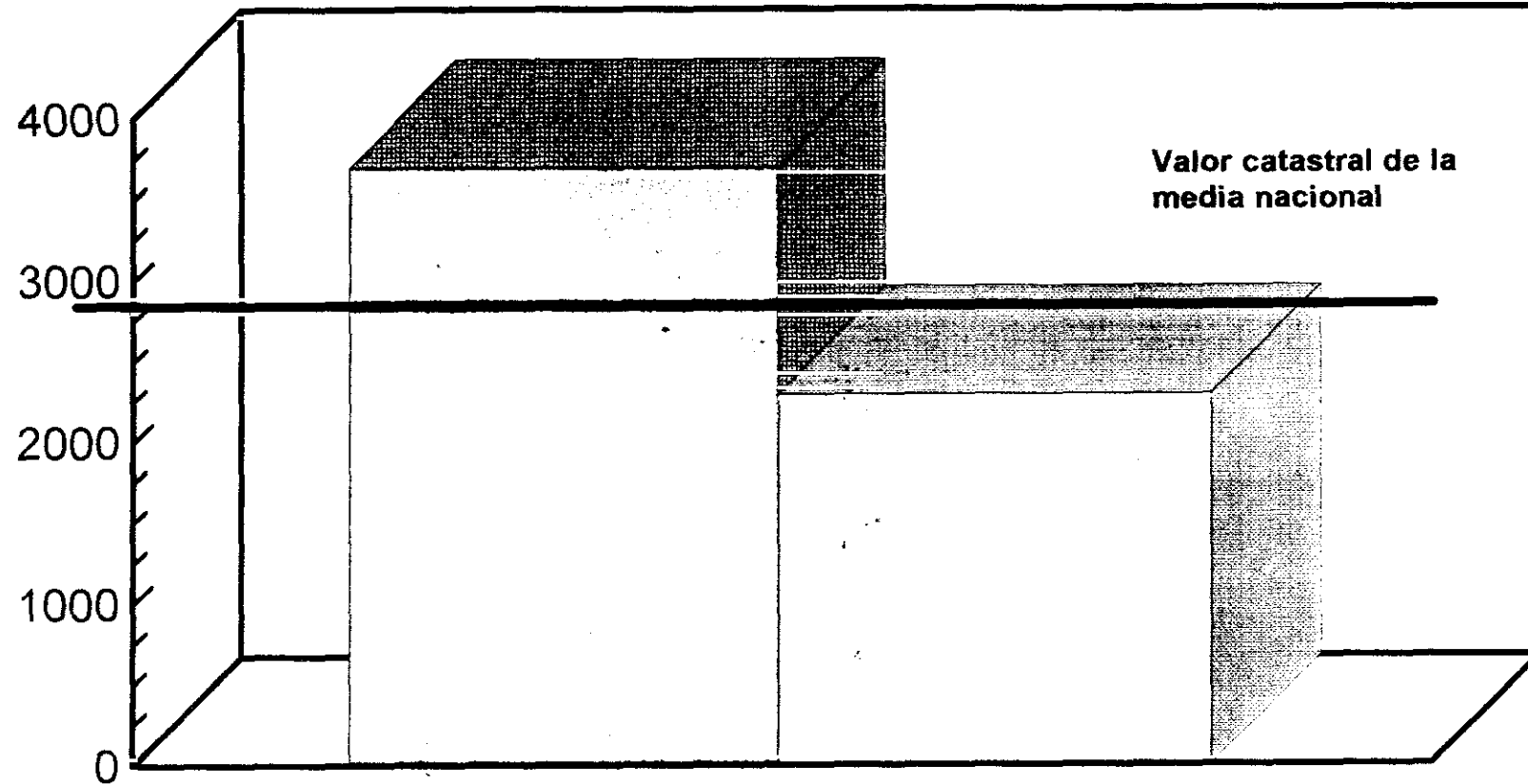


G-15

VALOR CATASTRAL POR UNIDAD URBANA DE CAPITALS DE PROVINCIA CON RESPECTO A LA MEDIA NACIONAL

CAPITALS DE PROVINCIA

 RESTO DEL PAIS



(*) en miles de pesetas

Hemos tenido interés en obtener información "in situ", de alguna zona en amplitud. Se ha visitado zonas costeras donde los precios de viviendas son sumamente confusos, en algunos lugares posiblemente asciendan en no más del doble de los valores catastrales, por la amplia oferta en estos lugares, entendemos no es un mercado apropiado para sentar bases. Esto nos ha llevado a visitar con mucha amplitud zonas interiores y de vida más estable, tales, han sido Ciudad Real, donde según las estadísticas que venimos tomando como base de orientación (Cuadro C-8a, Página 318) aparece el valor catastral medio, en 2.119.000 Pts equivalente al 78% de la media nacional. Podemos asegurar por muy diversos puntos contactados, que ni en las más modestas, viviendas poco o nada aptas para habitar, sería posible encontrar una vivienda por dos millones de pesetas. Podemos afirmar que (no fincas completas), sino pisos, en pueblos de cierta importancia cuyo precio de mercado esta entre los diez y once millones de pesetas. Hemos comprobado un determinado caso de una finca cuyo valor catastral es de 1.400.000 Pts, habría que tirarla y al vender el solar, sin salirse de los tipos que cotizan el mercado estarían por los 28.000.000 Pts.

También ha sido motivo de estudio "in situ", la provincia de Salamanca, según las estadísticas de las que venimos tomando datos (Cuadro C-8a, Página 318), el valor medio por unidad urbana es de 1.397.000 Pts, equivalente al 51% de la media nacional. Como en el caso anterior hemos tratado de investigar a través de propietarios, profesionales de la construcción, corredores, etc; apreciando siempre, que el precio medio que señalamos tiene categoría de ridículo, frente a la realidad palpable.

Sin temor a error, nos atrevemos a adelantar (puesto que será tesis a proponer) que el valor catastral en la generalidad de los casos estudiados puede situarse considerablemente por debajo de la realidad del mercado.

RESUMEN POR PROVINCIAS

(Valor Catastral medio nacional 2.712 miles de Ptas)

C-8a						
Código de la Provincia	Nombre	Número de Municipios	Unidades Urbanas	VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)	VALOR CATASTRAL POR UNIDADES URBANAS (Miles de Ptas)	
						% s/ media nacional
02	ALBACETE	86	201.593	375.895	1.865	68,77
03	ALICANTE	140	929.214	2.736.386	2.945	108,59
04	ALMERIA	103	282.330	666.114	2.359	86,98
33	ASTURIAS	78	562.103	1.078.421	1.919	70,76
05	AVILA	248	205.545	239.104	1.158	42,70
06	BADAJOS	162	328.459	629.518	1.917	70,69
07	BALEARES	67	554.609	1.946.459	3.510	129,42
08	BARCELONA	308	2.274.317	8.819.728	3.878	142,99
09	BURGOS	371	369.706	544.430	1.473	54,31
10	CÁCERES	218	303.252	373.399	1.231	45,39
11	CADIZ	43	381.580	1.217.387	3.190	117,63
39	CANTABRIA	102	347.222	711.245	2.048	75,52
12	CASTELLÓN	136	349.666	782.565	2.238	82,52
13	CIUDAD REAL	100	256.310	543.021	2.119	78,13
14	CORDOBA	75	339.069	645.362	1.903	70,17
15	CORUÑA	94	530.450	1.242.052	2.342	86,36
16	CUENCA	238	190.815	230.927	1.210	44,62
17	GERONA	221	436.490	1.725.451	3.953	145,76
18	GRANADA	168	459.171	1.034.866	2.254	83,11
19	GUADALAJARA	287	183.321	270.869	1.478	54,50
21	HUELVA	79	227.575	550.269	2.418	89,16
22	HUESCA	202	201.057	303.955	1.512	55,75
23	JAEN	96	323.055	736.434	2.280	84,07
24	LEÓN	212	366.318	577.005	1.575	58,08
25	LÉRIDA	230	251.849	571.854	2.271	83,74
27	LUGO	66	227.183	386.510	1.701	62,72
28	MADRID	179	2.316.448	9.770.397	4.218	155,53
29	MÁLAGA	100	714.579	2.422.272	3.390	125,00
30	MURCIA	45	670.028	1.260.384	1.881	69,35
32	ORENSE	92	299.874	434.310	1.448	53,39
34	PALENCIA	191	157.017	244.527	1.557	57,41
35	PALMAS (LAS)	34	434.961	1.486.958	3.419	126,07
36	PONTEVEDRA	61	416.651	1.066.137	2.559	94,35
26	RIOJA (LA)	174	206.046	419.147	2.034	75,00
37	SALAMANCA	362	302.793	423.148	1.397	51,51
38	STA CRUZ TENERIFE	53	394.484	1.246.859	3.161	116,56
40	SEGOVIA	208	141.576	220.481	1.557	57,41
41	SEVILLA	104	672.107	1.870.263	2.783	102,62
42	SORIA	183	125.923	92.108	731	26,95
43	TARRAGONA	183	468.133	1.434.611	3.065	113,02
44	TERUEL	236	131.048	163.562	1.248	46,02
45	TOLEDO	204	341.813	732.849	2.144	79,06
46	VALENCIA	263	1.391.791	3.318.618	2.384	87,91
47	VALLADOLID	225	267.405	593.262	2.219	81,82
49	ZAMORA	248	212.706	196.699	925	34,11
50	ZARAGOZA	291	504.831	1.291.936	2.559	94,35
51	CEUTA	1	16.761	59.293	3.538	130,46
52	MELILLA	1	13.026	29.054	2.230	82,23
TOTAL		7.568	21.282.260	57.716.101	2.712	100,00

Fuente: Centro de Gestión Catastral y Elaboración Propia.

RESUMEN DE LAS CAPITALES DE PROVINCIA

(Valor Catastral medio nacional 2.712 miles de Ptas)

C-8b Código de la Provincia	Nombre de la Capital	Año de la última revisión	Unidades Urbanas	VALOR CATASTRAL (Millones Ptas)	VALOR CATASTRAL POR UNIDADES URBANAS (Miles de Ptas)	
						% s/ media nacional
02	ALBACETE	87	65.198	171.854	2.636	97,20
03	ALICANTE	85	170.783	524.003	3.068	113,13
04	ALMERIA	87	94.083	227.908	2.422	89,31
05	AVILA	88	26.419	70.237	2.659	98,05
06	BADAJOS	84	56.783	178.374	3.141	115,82
08	BARCELONA	88	742.544	3.809.408	5.130	189,16
09	BURGOS	89	102.876	267.214	2.597	95,76
10	CÁCERES	86	40.408	114.754	2.840	104,72
11	CADIZ	85	45.654	240.557	5.269	194,28
12	CASTELLÓN	85	76.487	223.136	2.917	107,56
13	CIUDAD REAL	84	30.200	80.477	2.665	98,27
14	CORDOBA	89	140.664	321.466	2.285	84,26
15	CORUÑA	90	101.613	447.084	4.400	162,24
16	CUENCA	87	23.480	49.205	2.096	77,29
17	GERONA	90	36.715	219.290	5.973	220,24
18	GRANADA	88	149.459	344.887	2.308	85,10
19	GUADALAJARA	85	30.831	99.899	3.240	119,47
21	HUELVA	87	56.236	149.128	2.652	97,79
22	HUESCA	88	30.499	76.270	2.501	92,22
23	JAEN	89	57.610	193.691	3.362	123,97
24	LEÓN	87	54.286	223.052	4.109	151,51
26	LOGROÑO	86	59.837	185.425	3.099	114,27
27	LUGO	89	46.893	159.371	3.399	125,33
25	LLEIDA	85	54.689	165.064	3.018	111,28
28	MADRID	88	1.359.230	7.106.488	5.228	192,77
29	MÁLAGA	90	226.345	664.155	2.934	108,19
30	MURCIA	90	181.945	407.076	2.237	82,49
32	OURENSE	89	84.008	186.691	2.222	81,93
33	OVIEDO	89	92.614	293.266	3.167	116,78
34	PALENCIA	85	47.163	116.513	2.470	91,08
07	PALMA DE MALLORCA	88	179.878	647.681	3.601	132,78
35	PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)	86	157.944	448.552	2.840	104,72
36	PONTEVEDRA	90	38.820	107.361	2.766	101,89
37	SALAMANCA	85	99.864	243.356	2.437	89,86
38	STA CRUZ TENERIFE	89	83.639	296.119	3.540	130,53
39	SANTANDER	89	112.627	327.054	2.904	107,08
40	SEGOVIA	89	27.667	80.948	2.926	107,89
41	SEVILLA	90	283.713	875.403	3.006	110,84
42	SORIA		19.101	29.847	1.563	57,63
43	TARRAGONA	86	60.053	212.347	3.536	130,38
44	TERUEL	90	19.192	43.449	2.264	83,48
45	TOLEDO	84	24.333	104.300	4.286	158,04
46	VALENCIA	89	469.931	1.302.494	2.772	102,21
47	VALLADOLID	88	156.867	446.170	2.844	104,87
49	ZAMORA	88	37.220	85.176	2.288	84,37
50	ZARAGOZA	88	300.389	916.176	3.050	112,46
REVISADOS		45	6.337.689	23.452.529	3.700	136,43
NO REVISADOS		1	19.101	29.847	1.563	57,63
TOTAL		46	6.356.790	23.482.376	3.694	136,21

Fuente: Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria .Estadística 1992.

2.3.1.2 Respetto del I.B.I.

Son diversos los efectos fiscales sobre los inmuebles urbanos, como ya se irá comprobando a lo largo del trabajo. Nos referimos en estas líneas al denominado Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. La existencia de este tributo ya tiene raíces muy añejas, es uno de los que formaron, con uno u otro título, parte de las que se llamaron "cuatro viejas contribuciones" y que configuraron el sistema impositivo del siglo XIX, el siglo de los impuestos.

Es un impuesto que grava la propiedad de los bienes inmuebles de propiedad urbana, corresponde al ámbito de la Administración Local, es básicamente un tributo que por su naturaleza local, es de la mayor importancia en los ingresos municipales y que tanto por la facilidad de gravarlo, como por las necesidades de los Ayuntamientos para atender al crecimiento de los servicios y gastos de los gobiernos locales, está sometido a una constante presión, en el afán de aumentar su recaudación. Esta reglamentado por la Ley Reguladora de Haciendas Locales²⁸².

El tipo impositivo expresado en porcentaje, es del 0,4%, existiendo amplias posibilidades de elevarlo o disminuirlo según los casos en especial a los que den lugar la prestación de servicios. Existen Municipios con tipos del 0,2% y hasta superiores al 1% (Cuadro C-9, Página 325 Gráfico G17 Página 329)²⁸³.

Para facilitar el estudio de los cuadros estadísticos que se insertan, se reproducen las siguientes notas explicativas:

²⁸² LEY 39/1988 de 28 de diciembre. B.O.E. nº313 de 30/12, artículos 61-78.

²⁸³ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. B.O.E. nº313 de 30/12, artículo 73.2 por el que se fijan los tipos de gravamen.

Municipios: Se ha utilizado la relación y denominación oficial de los municipios, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística. Los Códigos que figuran precediendo al nombre de cada municipio son los asignados por el Centro.

Año de la última revisión: En algunos municipios se ha llevado a cabo más de una revisión de los valores catastrales, considerándose a efectos de clasificación exclusivamente el año en que se produjo la última revisión.

En el listado de municipios por provincias figuran con un guión, en la columna correspondiente al año de la última revisión, aquellos municipios que al uno de enero de 1992 no habían entrado a tributar con valores catastrales revisados.

Recibos: La unidad básica de información es el recibo. Se contabilizan como recibos todas aquellas unidades urbanas que no gozan de ningún tipo de exención fiscal.

Base Imponible: La Base Imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles esta constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles no exentos.

Tipo de gravamen: Es el coeficiente, expresado en porcentaje, que ha de aplicarse a la base imponible para obtener la cuota del impuesto. El tipo de gravamen lo aprueba el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales²⁸⁴.

El tipo de gravamen general es el 0,4%, pudiéndose incrementar este porcentaje por razón de la población, capitalidad de provincia o Comunidad Autónoma y

²⁸⁴ LEY 39/1988 de 28 de diciembre. B.O.E. nº313 de 30/12, artículo 73.2 por el que se fijan los tipos de gravamen.

servicios públicos prestados por el Ayuntamiento. Los municipios en los que entran en vigor revisiones de los valores catastrales pueden reducir el tipo de gravamen general hasta la cuarta parte, durante un período máximo de tres años desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales.

Cuota Intgra: Es la cuota del impuesto antes de aplicarle cualquier clase de deducción. Se obtiene para cada recibo multiplicando el tipo de gravamen por la base imponible.

Deuda tributaria: Es la cantidad resultante de aplicar las bonificaciones, si fuera el caso, a la cuota integra.

Población de derecho: La población de derecho se utiliza exclusivamente como variable de clasificación de los municipios, y, en esta ocasión, es la publicada en los Resultados del Censo de Población de 1991.

Podrá entenderse que valores catastrales y bases imposables fueran prácticamente iguales, y aunque tienen, en general, cierta proximidad no son coincidente debido a que las Bases Imposables contienen los valores catastrales no exentos, solamente.

En el cuadro C-10 y C-11 (páginas 326 y 327. Gráficos 17 a 20 páginas 329 y 330) apreciamos los municipios revisados cada año.

Las bases imposables 54.780.522 millones dividido entre 19.853.338 recibos emitidos, dan una media de base imponible por recibo de 2.759.000 Pts, que está muy

próxima a la media del valor catastral de 2.712.000 Pts, como ya hemos visto al ocuparnos de los valores catastrales.

El cuadro C-9 (página 325), cuyo contenido está referido a los tipos de gravamen aplicados, apreciamos que en el intervalo que comprende desde el 0,4% al 0,8% hay 6.430 municipios equivalentes al 85% del total (7.568 municipios), por encima del 0,8% tenemos 465 municipios (el 6%) y menos del 0,4% hay 664 municipios (el 9%). Están, por tanto en términos generales, los tipos de gravamen entre el 0,4% y el 0,8%.

Respecto a las bases imponibles el tramo entre el 0,4% y el 0,8% de gravamen alcanza a 39.596.957 millones de pesetas que supone el 72% del total; hasta el tipo de gravamen 0,4% tenemos 2.205.627 millones de pesetas de base imponible, que representan el 4% del total y con 12.947.937 millones de pesetas de base imponible, equivalente al 24% del total, lo que corresponde a tipos superiores al 0,8% de gravamen (cuadro C-9, Página 325).

Según el cuadro C-11 (Página 327), que establece los importes por intervalos de población, podemos disponer dos grandes grupos, según se trate de poblaciones menores o mayores de 5.000 habitantes y según esto llegar a lo siguiente:

Las poblaciones menores de 5.000 habitantes (Cuadro C-11a, Pag 328), tienen unas bases imponibles de 7.326.056 millones de pesetas equivalente al 13,73% del total. Las poblaciones que tienen más de 5.000 habitantes tienen sus bases imponibles por un importe de 47.454.466 millones de pesetas, equivalente al 86,63% del total, al considerar las bases imponibles y el número de recibos, pueden establecerse que la media por recibo (u.urbana) arroja 1.647.000 Pts para municipios menores de 5.000

habitantes y 3.080.000 Pts para la unidad urbana de municipios con más de 5.000 habitantes, correspondiendo a mayor población mayor importe, lo cual esta en armonía con el comportamiento de los valores catastrales antes estudiados.

Los municipios menores de 5.000 habitantes son 6.540 (el 86,4%) y los mayores de 5.000 habitantes 1.028 (13,6%).

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (Según tipo de Gravamen)

C-9	NÚMERO DE MUNICIPIOS		NÚMERO DE RECIBOS		BASE IMPONIBLE		CUOTA INTEGRAL		DEUDA TRIBUTARIA	
		1		1	(Millones Ptas)	1	(Millones Ptas)	1	(Millones Ptas)	1
Menor de 0,2	38	0,50	40.235	0,20	78.401	0,14	107	0,03	102	0,03
De 0,2 a 0,4	626	8,27	853.955	4,30	2.127.226	3,88	6.528	1,86	6.333	1,94
Igual a 0,4	2.363	31,22	2.166.564	10,91	4.279.828	7,81	17.200	4,91	16.748	5,12
De 0,4 a 0,56	991	13,09	3.343.857	16,84	11.571.526	21,12	53.198	15,18	50.772	15,53
Igual a 0,56	790	10,44	848.035	4,27	1.745.822	3,19	9.812	2,80	9.314	2,85
De 0,56 a 0,6	1.033	13,65	2.004.563	10,10	5.001.537	9,13	30.218	8,62	28.484	8,71
De 0,6 a 0,8	1.262	16,68	6.452.154	32,50	17.028.248	31,09	120.512	34,39	110.998	33,94
De 0,8 a 1	450	5,95	3.898.675	19,64	12.364.454	22,57	106.796	30,47	98.493	30,12
Mayor de 1	15	0,20	245.300	1,24	583.483	1,07	6.109	1,74	5.768	1,76
REVISADOS	6.341	83,79	19.003.625	95,72	53.812.009	98,24	342.735	97,79	319.487	97,70
NO REVISADOS	1.227	16,21	849.713	4,28	968.513	1,76	7.745	2,21	7.525	2,30
TOTALES	7.568	100,00	19.853.338	100,00	54.780.522	100,00	350.480	100,00	327.012	100,00

Fuente: Elaboración Propia con datos de Estadísticas Oficiales 1992 y Centro de Gestión Catastral.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (Según año de Revisión)

C-10

AÑO ÚLTIMA REVISIÓN	NÚMERO DE MUNICIPIOS		NÚMERO DE RECIBOS		BASE IMPONIBLE (Millones Ptas)		CUOTA INTEGRAL (Millones Ptas)		DEUDA TRIBUTARIA (Millones Ptas)	
		1		1		1		1		1
1983	4	0,05	27.665	0,14	81.495	0,15	621	0,18	617	0,19
1984	211	2,79	1.060.167	5,34	2.895.435	5,29	22.228	6,34	20.620	6,31
1985	415	5,48	1.870.169	9,42	4.734.303	8,64	35.780	10,21	32.362	9,90
1986	587	7,76	1.923.564	9,69	4.952.267	9,04	33.320	9,51	31.089	9,51
1987	562	7,43	1.741.984	8,77	4.218.106	7,70	30.056	8,58	27.853	8,52
1988	547	7,23	4.092.315	20,61	15.353.552	28,03	96.062	27,40	89.354	27,32
1989	1.568	20,72	3.934.802	19,82	10.042.509	18,33	63.201	18,03	59.679	18,25
1990	2.447	32,33	4.352.959	21,93	11.534.342	17,54	61.465	17,54	57.913	17,70
REVISADOS	6.341	83,79	19.003.625	95,72	53.812.009	98,23	342.733	97,79	319.487	97,70
NO REVISADOS	1.227	16,21	849.713	4,28	968.513	1,77	7.747	2,21	7.525	2,30
TOTALES	7.568	100,00	19.853.338	100,00	54.780.522	100,00	350.480	100,00	327.012	100,00

Fuente: Elaboración Propia con datos de Estadísticas Oficiales 1992 y Centro de Gestión Catastral - Revista "Impuesto s/ Bienes Inmuebles 1992.

- (1) % sobre el total
No figuran los años 1991 y 1992 al haberse suspendido transitoriamente las revisiones.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (Según población de Derecho)

C-11	INTERVALOS POBLACIÓN		NÚMERO DE MUNICIPIOS		NÚMERO DE RECIBOS		BASE IMPONIBLE		CUOTA INTEGRAL		DEUDA TRIBUTARIA	
				1		1	(Millones Ptas)	1	(Millones Ptas)	1	(Millones Ptas)	1
Hasta 100	779	10,29	82.877	0,42	55.783	0,10	274	0,08	274	0,08		
101-500	2.738	36,17	770.016	3,88	789.889	1,44	3.836	1,12	3.836	1,12		
501-1.000	1.089	14,39	661.357	3,33	951.014	1,74	4.688	1,34	4.688	1,34		
1.001-2.000	980	12,95	1.050.979	5,29	1.815.488	3,31	9.348	2,66	9.348	2,66		
2.001-5.000	954	12,62	1.881.590	9,47	3.714.882	6,78	20.585	5,87	20.585	5,87		
5.001-10.000	489	6,46	1.947.599	9,81	4.833.835	8,82	27.361	7,80	27.361	7,80		
10.001-50.000	440	5,81	4.712.595	23,74	13.230.474	24,15	84.167	24,01	84.167	24,01		
50.001-100.000	49	0,65	1.518.810	7,65	4.808.264	8,78	32.651	9,32	32.651	9,32		
100.001-500.000	44	0,58	3.858.215	19,43	10.991.755	20,06	81.482	23,25	81.482	23,25		
Más de 500.000	6	0,08	3.369.300	16,98	13.589.138	24,82	86.038	24,55	86.038	24,55		
REVISADOS	6.341	83,79	19.003.625	95,72	53.812.009	98,23	342.733	97,79	342.733	97,79		
NO REVISADOS	1.227	16,21	849.713	4,28	968.513	1,77	7.747	2,21	7.747	2,21		
TOTALES	7.568	100,00	19.853.338	100,00	54.780.522	100,00	350.480	100,00	350.480	100,00		

Fuente: Elaboración Propia con datos de Estadísticas Oficiales 1992 y Centro de Gestión Catastral - Revista "Impuesto s/ Bienes Inmuebles 1992.

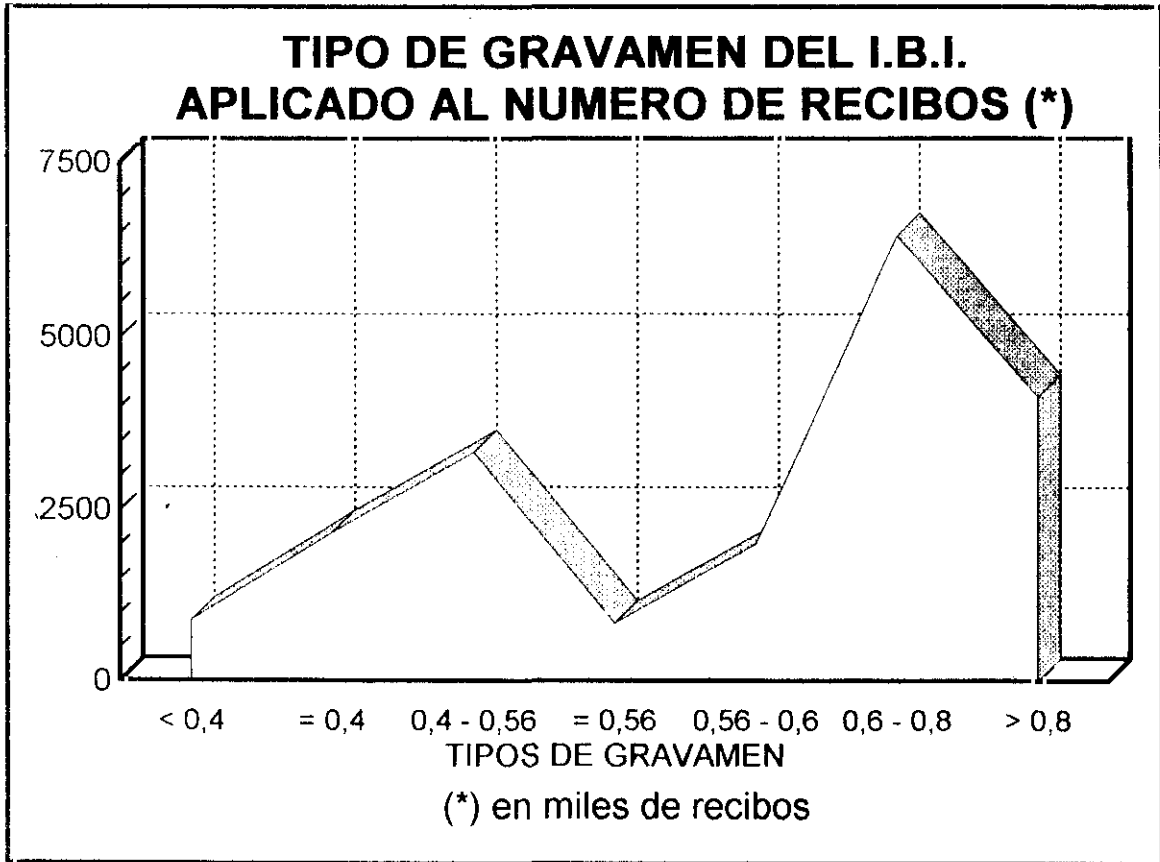
(1) % sobre el total

MUNICIPIOS HASTA 5.000 HABITANTES Y CON MÁS DE 5.000 HABITANTES

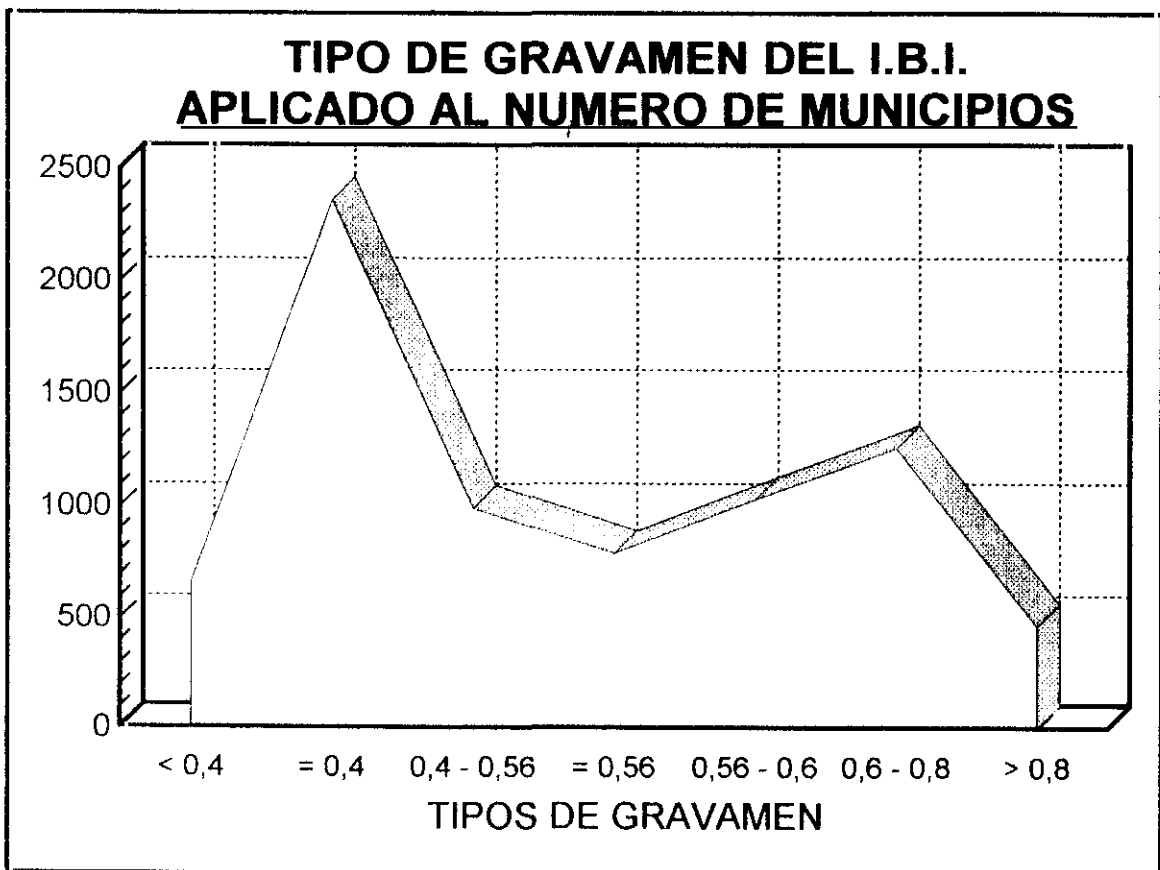
C-11a										
INTERVALOS POBLACIÓN	NÚMERO DE MUNICIPIOS		NÚMERO DE RECIBOS		BASE IMPONIBLE (Millones Ptas)		CUOTA INTEGRAL (Millones Ptas)		BASE IMPONIBLE MEDIA B/A (Miles Ptas)	
		1	A	1	B	1		1		1
Hasta 5.000 habitantes	6.450	86,42	4.446.819	22,40	7.326.056	13,37	38.781	11,07	1.647.482	59,71
Con más de 5.000 habitantes	1.028	13,58	15.406.519	77,60	47.454.466	86,63	311.699	88,93	3.080.155	111,63
TOTAL	7.568	100,00	19.853.338	100,00	54.780.522	100,00	350.480	100,00	2.759.260	100,00

Fuente: Elaboración Propia con datos de Estadísticas Oficiales 1992 del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

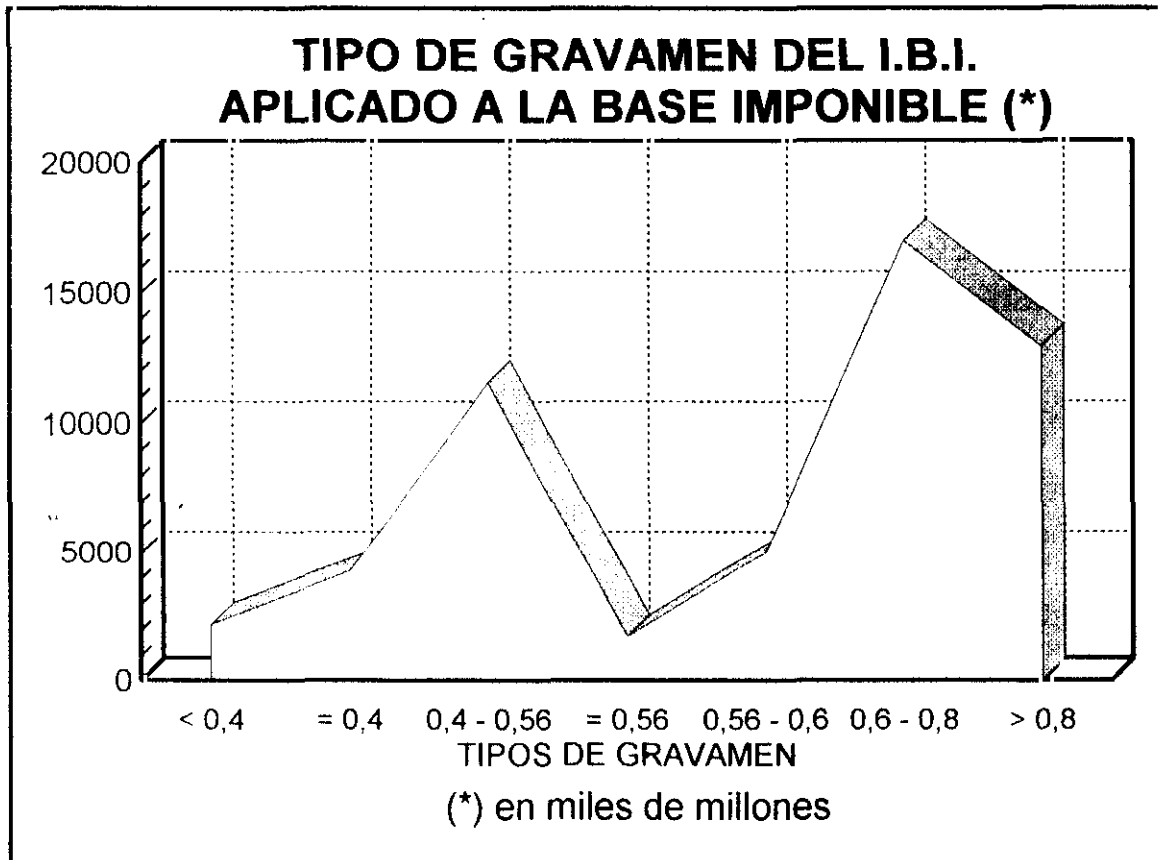
(1) % sobre sus totales generales.



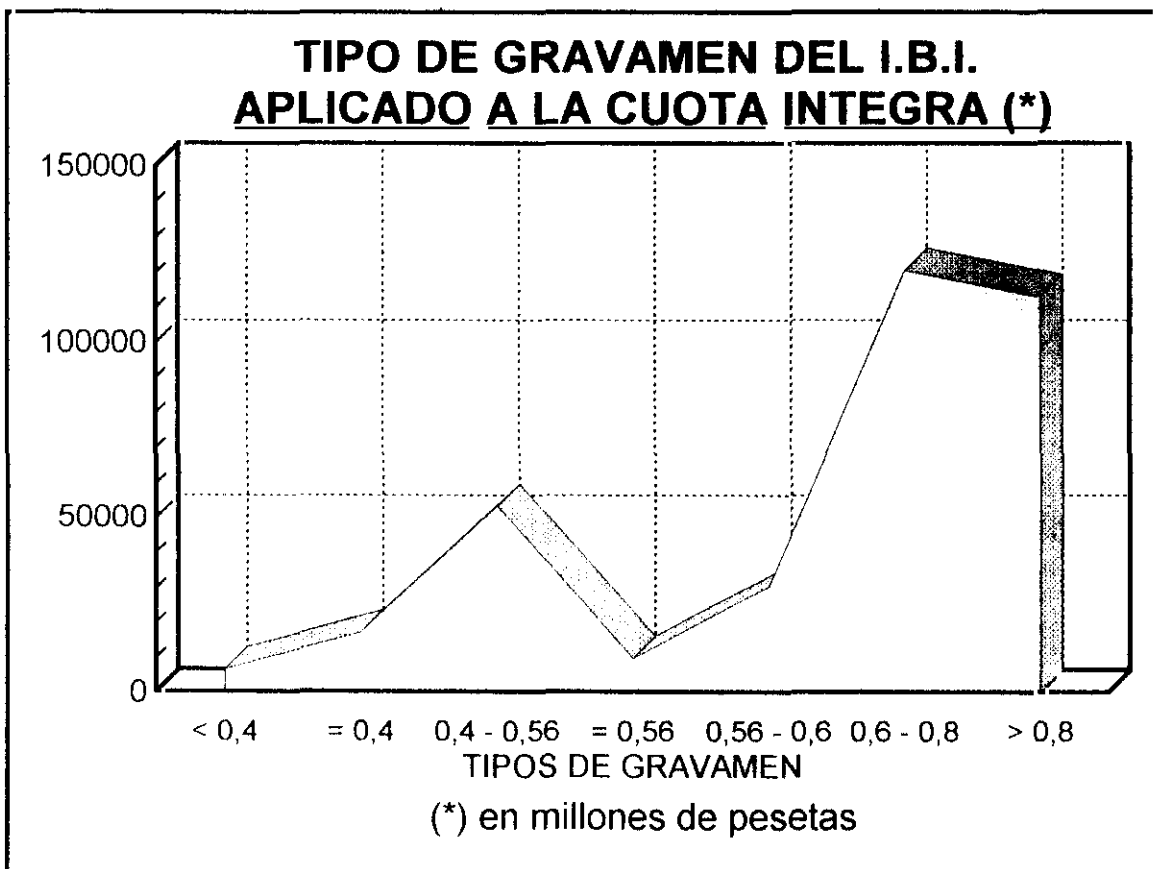
G-17



G-18



G-19



G-20

En el cuadro C-13 y C-14 (Páginas 334 y 336), se recogen los datos por provincias y capitales, extrayendo las de Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia, que utilizando los datos contenidos dan lugar al cuadro C-15a (Página 339), del cual podemos deducir: Barcelona y Madrid (provincias) C-15a tienen a su cargo, casi a partes iguales, el 31,78% de las bases imponibles nacionales (excepción, hecha de Navarra y País Vasco), la media por recibo por unidad urbana es del 139% sobre la media nacional, o sea 39% más que la media nacional. Entre las cuatro provincias más destacadas, o sea, agregando Sevilla y Valencia, se alcanza una base imponible del 40,89% nacional, con una base imponible por unidad de 3.439.102 Pts, que equivale al 125% de la media general o sea 25% mayor que la media nacional.

Al hacer la consideración inversa, total general y restando (Barcelona más Madrid más Sevilla y más Valencia), nos queda una diferencia de base imponible de 32.378.564 millones de pesetas, frente a la total general de 54.782.522 millones de pesetas que equivale en porcentaje al 59,11, y a una media por u.u. de 2.427.206 Pts, inferior por tanto a la media general de la que supone el 88%.

Seguimos en la línea de lo estudiado anteriormente al tratar los valores catastrales, que a mayor población viene correspondiendo, también, mayor índice de carga.

El Cuadro C-13 (Página 334) contiene esta estadística la distribución del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, distribuido en las cuarenta y seis capitales de provincia que abarca el estudio. Podemos destacar: que a estas capitales corresponde el 39,8% de la base imponible general, que el valor medio por dicha base imponible alcanza a los 3.487.276 se pesetas por recibo, o digamos u.u. y que supone el 126.6% de la media general, que si a los totales generales se les resta

el importe de las capitales de provincia el resto resultante de las bases imponibles queda para los 7.522 municipios "NO CAPITALES" en 60.2% del total general y la media por u.u. en 2.424.394 Pts, que supone sólo el 87.8% de la media general; acontece pues, que como se viene analizando a mayores poblaciones corresponde mayor carga unitaria (Cuadro C-13a, Página 335).

Cuadro C-15 (Página 338), como ya se viene haciendo a lo largo de este análisis también ponemos de manifiesto el peso impositivo de las cuatro capitales más destacadas, veamos: Barcelona capital, soporta unas bases imponibles de 3.809.408 millones de pesetas, que arroja el 6,95% del total nacional, en tanto los recibos (u.u) solo llega al 3.7% del total, y de ello que la base impositiva por unidad esté en 5.130.212 pesetas, llegando al 186% de la media, según podemos ver (Cuadro C-14, Páginas 336 y 337) el tipo de gravamen es del 0,86%, doble que el de Madrid.

En Madrid -capital- los importes son 1.349.811 (el número de recibos u.u., equivalentes al 6,8% del total, las bases imponibles alcanzan 6.092.754 millones de pesetas equivalente al 11,12% del total general, la media queda 4.513.783 pesetas (inferior a Barcelona) con un porcentaje del 164% sobre la media nacional, siendo su tipo de gravamen del 0,43% (la mitad de Barcelona).

Agrupando las capitales (Cuadro C-15, Página 338) Barcelona y Madrid- Sevilla y Valencia, llegamos a que los recibos (posibles u.u) son 2.845.999, con el 14,30% del total general, 12.080.059 millones de pesetas, de bases impositivas, 22,05% del total nacional y 4.244.576 pesetas de base impositiva media por unidad con el 154% sobre la media nacional. Hay que destacar que la media esta notablemente disminuida a causa de que para Sevilla solo llega el 112% y para Valencia que esta prácticamente en la media nacional, con el 100,04%.

Cuadro C-16 (Página 340) el examen de este cuadro, referido a poblaciones mayores de 50.000 habitantes, arroja que entre las 99 poblaciones (1,31% del total) hay el 44,05% de unidades -recibos-, con el 53,65% de las bases imponibles nacionales y que la media por recibo alcanza al 122% de la media nacional.

RESUMEN POR PROVINCIAS

C-13										
Nombre	Nº Municipios		Nº Recibos		Base Imponible		Cuota Intgra		Deuda Tributaria	
ALBACETE	86	1,14	183.467	0,92	362.851	0,66	2.066	0,59	1.843	0,56
ALICANTE	140	1,85	914.057	4,60	686.315	4,90	18.429	5,26	17.624	5,39
ALMERIA	103	1,36	259.708	1,31	634.164	1,16	3.205	0,92	2.886	0,88
ASTURIAS	78	1,03	509.016	2,56	1.076.400	1,97	7.001	2,00	5.814	1,78
AVILA	248	3,28	164.791	0,83	214.446	0,39	1.180	0,34	1.152	0,35
BADAJOS	162	2,14	309.877	1,56	623.221	1,14	4.377	1,25	3.707	1,13
BALEARES	67	0,89	543.313	2,74	1.928.213	3,52	11.940	3,41	11.438	3,50
BARCELONA	308	4,07	2.248.286	11,38	8.694.613	15,93	68.651	19,59	64.735	19,86
BURGOS	371	4,90	288.958	1,46	487.710	0,89	2.674	0,76	2.554	0,78
CÁCERES	218	2,88	262.831	1,33	363.415	0,66	2.145	0,61	1.970	0,60
CADIZ	43	0,56	368.679	1,86	1.148.517	2,10	9.729	2,78	8.736	2,67
CANTABRIA	102	1,35	321.288	1,62	646.161	1,18	4.998	1,43	4.777	1,46
CASTELLÓN	136	1,79	326.713	1,65	760.223	1,39	6.229	1,78	5.493	1,68
CIUDAD REAL	100	1,32	247.949	1,25	502.674	0,92	.528	1,01	3.444	1,05
CORDOBA	75	0,99	329.983	1,66	612.656	1,12	4.592	1,31	4.247	1,30
CORUÑA	94	1,24	468.872	2,36	1.172.473	2,14	6.260	1,79	5.837	1,79
CUENCA	238	3,14	158.964	0,80	211.582	0,39	1.173	0,34	1.139	0,35
GERONA	221	2,92	425.532	2,14	1.624.014	2,97	9.645	2,75	9.524	2,91
GRANADA	168	2,22	441.432	2,22	1.029.048	1,88	5.756	1,64	5.218	1,60
GUADALAJARA	287	3,79	136.333	0,69	241.744	0,44	1.438	0,41	1.378	0,42
HUELVA	79	1,04	227.428	1,15	514.973	0,94	3.132	0,89	3.030	0,93
HUESCA	202	2,67	145.710	0,74	256.015	0,47	1.733	0,49	1.634	0,50
JAEN	96	1,27	303.617	1,53	675.927	1,24	2.950	0,84	2.764	0,85
LEÓN	212	2,80	266.931	1,35	528.841	0,97	3.698	1,06	3.376	1,03
LÉRIDA	230	3,04	203.938	1,03	517.002	0,95	3.009	0,86	2.855	0,87
LUGO	66	0,87	191.395	0,96	335.748	0,61	1.703	0,49	1.664	0,51
MADRID	179	2,36	2.293.721	11,60	8.714.327	15,96	43.709	12,49	41.068	12,56
MÁLAGA	100	1,32	697.131	3,51	2.316.960	4,23	15.412	4,40	15.100	4,62
MURCIA	45	0,59	644.168	3,25	1.236.322	2,26	7.885	2,25	7.273	2,22
ORENSE	92	1,22	251.864	1,27	405.609	0,74	2.018	0,58	2.011	0,62
PALENCIA	191	2,52	131.529	0,66	215.059	0,39	1.373	0,39	1.142	0,35
PALMAS (LAS)	34	0,45	429.603	2,16	1.423.567	2,60	8.666	2,47	7.595	2,32
PONTEVEDRA	61	0,81	379.432	1,91	984.456	1,80	4.895	1,40	4.704	1,44
RIOJA (LA)	174	2,30	186.243	0,94	390.849	0,71	2.387	0,68	2.234	0,68
SALAMANCA	362	4,80	238.806	1,20	340.785	0,62	2.409	0,69	2.026	0,62
STA CRUZ TENERIFE	53	0,76	380.899	1,92	1.246.857	2,28	7.345	2,10	6.858	2,10
SEGOVIA	208	2,75	112.309	0,57	198.759	0,36	1.116	0,32	1.066	0,33
SEVILLA	104	1,38	667.762	3,36	1.859.658	3,39	11.034	3,15	9.939	3,04
SORIA	183	2,42	78.382	0,40	80.853	0,15	543	0,15	506	0,16
TARRAGONA	183	2,42	466.500	2,35	1.424.968	2,60	8.296	2,37	7.657	2,34
TERUEL	236	3,12	110.925	0,56	145.660	0,27	827	0,24	797	0,24
TOLEDO	204	2,70	327.224	1,65	708.611	1,29	3.614	1,03	3.324	1,02
VALENCIA	263	3,48	304.129	6,57	3.133.360	5,72	23.934	6,85	22.626	6,92
VALLADOLID	225	2,99	250.207	1,26	590.039	1,08	4.517	1,29	3.809	1,17
ZAMORA	248	3,28	144.474	0,73	177.533	0,32	1.310	0,37	1.113	0,34
ZARAGOZA	291	3,84	481.373	2,43	259.641	2,30	7.642	2,18	7.056	2,16
REVISADOS	6.341	83,79	19.003.625	95,72	53.812.009	98,23	342.733	97,79	319.487	97,70
NO REVISADOS	1.227	16,21	849.713	4,28	968.513	1,77	7.747	2,21	7.525	2,30
TOTAL	7.568	100,0	19.853.338	100,0	54.780.522	100,0	350.480	100,0	327.012	100,0

Fuente: Centro de Gestión Catastral y Elaboración Propia.

RELACIÓN ENTRE IMPORTES GENERALES Y CAPITALES DE PROVINCIA

C-13a										
CAPITALES	NÚMERO DE MUNICIPIOS		NÚMERO DE RECIBOS		BASE IMPONIBLE		B.I/Nº RECIBOS		CUOTA INTEGRAL	DEUDA TRIBUTARIA
	REVISADOS	45	0,59	6.236.810	31,40	21.785.948	39,7	3.493.123		
NO REVISADOS	1	0,01	18.078	0,10	26.574	0,10	1.469.963	53,00	266	238
TOTALES	46	0,60	6.254.888	31,50	21.812.522	39,80	3.487.276	126,60	145.973	132.977
TOTAL NACIONAL	7.568		19.853.338		54.780.522		2.759.260		350.480	327.012
TOTAL NACIONAL menos Capitales de Provincia	7.522	99,4	13.598.450	68,5	32.968.000	60,20	2.424.394	87,80	204.507	194.035

Fuente: Elaboración Propia con Estadísticas Oficiales del Centro de Gestión Catastral. 1992.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES . BIENES DE NATURALEZA URBANA. AÑO 1992

C-14											
Nombre Capital	Año última revisión	Nº Recibos		Base Imponible		Tipo de gravamen	Cuota Integra		Deuda Tributaria		
ALBACETE	87	62.881	1,01	171.854	0,79	0,6	1.031	0,71	837	0,62	
ALICANTE	85	170.775	2,73	523.935	2,40	0,85	4.453	3,05	3.980	2,99	
ALMERIA	87	86.352	1,38	210.466	0,97	0,75	1.578	1,08	1.315	0,99	
AVILA	88	24.375	0,39	55.822	0,26	0,58	324	0,22	303	0,23	
BADAJOS	84	55.488	0,89	178.272	0,82	0,97	1.729	1,19	1.271	0,96	
BARCELONA	88	742.544	11,87	3.809.408	17,46	0,86	32.761	22,44	30.443	22,89	
BURGOS	89	95.448	1,53	232.644	1,07	0,56	1.303	0,89	1.228	0,92	
CÁCERES	86	40.408	0,65	117.618	0,54	0,56	659	0,45	531	0,40	
CADIZ	85	40.773	0,65	201.697	0,93	0,84	1.694	1,16	1.272	0,96	
CASTELLÓN	85	75.327	1,20	223.136	1,02	0,91	2.031	1,39	1.654	1,24	
CIUDAD REAL	84	29.679	0,47	70.255	0,32	0,95	667	0,45	616	0,46	
CORDOBA	89	137.434	2,20	291.304	1,34	0,8	2.330	1,60	2.165	1,63	
CORUÑA	90	100.597	1,61	423.251	1,94	0,6	2.539	1,74	2.286	1,72	
CUENCA	87	23.697	0,38	42.580	0,20	0,8	341	0,23	313	0,24	
GERONA	90	36.235	0,58	183.239	0,84	0,52	953	0,65	926	0,70	
GRANADA	88	149.759	2,39	344.887	1,58	0,72	2.518	1,72	2.153	1,62	
GUADALAJARA	85	30.172	0,48	82.841	0,38	0,61	510	0,34	464	0,35	
HUELVA	87	56.236	0,90	132.571	0,61	0,72	955	0,65	867	0,65	
HUESCA	88	28.793	0,46	64.300	0,30	0,845	543	0,37	489	0,37	
JAEN	89	55.989	0,90	157.402	0,72	0,4	630	0,43	559	0,42	
LEÓN	87	52.500	0,84	203.521	0,93	1	1.897	1,30	1.665	1,25	
LOGROÑO	86	59.056	0,94	172.420	0,79	0,71	1.224	0,84	1.093	0,82	
LUGO	89	45.237	0,72	128.985	0,59	0,6	774	0,53	741	0,56	
LLEIDA	85	53.410	0,85	152.727	0,70	0,86	1.303	0,90	1.184	0,89	
MADRID	88	1.349.811	21,59	6.092.754	27,93	0,43	26.199	17,95	24.892	18,72	
MÁLAGA	90	225.338	3,60	592.903	2,72	0,78	4.625	3,17	4.408	3,31	
MURCIA	90	176.317	2,82	407.076	1,87	0,65	2.644	1,81	2.315	1,74	
OURENSE	89	78.652	1,26	174.009	0,80	0,625	1.088	0,75	1.033	0,78	
OVIEDO	89	89.787	1,42	293.133	1,34	0,7	2.052	1,41	1.637	1,23	
PALENCIA	85	43.955	0,70	96.209	0,44	0,655	762	0,52	579	0,43	
PALMA DE MALLORCA	88	176.183	2,82	647.681	2,97	0,605	4.111	2,81	3.792	2,85	
PALMAS DE GRAN CANARIA (I.A.S)	86	157.577	2,52	415.949	1,91	0,75	3.119	2,14	2.712	2,04	
PONTEVEDRA	90	37.005	0,59	101.981	0,47	0,4	408	0,28	396	0,30	
SALAMANCA	85	91.385	1,46	176.298	0,81	0,64	1.478	1,01	1.128	0,85	
STA CRUZ TENERIFE	89	83.091	1,33	296.119	1,36	0,818	2.421	1,66	2.126	1,60	
SANTANDER	89	109.455	1,75	291.560	1,34	0,85	2.478	1,70	2.357	1,77	
SEGOVIA	89	23.822	0,38	75.113	0,35	0,7	425	0,29	382	0,29	
SEVILLA	90	283.713	4,54	875.403	4,01	0,78	6.828	4,68	6.024	4,53	
SORIA	- -	18.078	0,29	26.574	0,12	1	266	0,18	238	0,18	
TARRAGONA	86	59.237	0,95	210.530	0,97	0,64	1.347	0,92	1.088	0,82	
TERUEL	90	18.488	0,30	36.568	0,17	0,75	274	0,19	255	0,19	
TOLEDO	84	23.486	0,38	80.441	0,37	0,82	660	0,45	614	0,46	
VALENCIA	89	469.931	7,51	1.302.494	5,93	0,856	9.673	6,65	9.673	7,27	
VALLADOLID	88	153.713	2,45	452.017	2,07	0,801	3.621	2,48	2.946	2,22	
ZAMORA	88	35.276	0,56	76.401	0,35	0,92	783	0,59	631	0,48	
ZARAGOZA	88	297.963	4,76	916.176	4,20	0,65	5.954	4,08	5.395	4,06	

.../...

Totales de las Capitales de provincia									
Estado de la revisión	Nº Municipios	Nº Recibos		Base Imponible		Cuota Intgra (Millones Ptas)		Deuda Tributaria (Millones Ptas)	
Revisados	45	6.236.810	99,71	21.785.948	99,87	145.707	99,82	132.739	99,82
No revisados	1	18.078	0,29	26.574	0,13	266	0,18	238	0,18
Total	46	6.254.888	100	21.812.522	100	145.973	100	132.977	100

Fuente: Revista Bienes Inmuebles de naturaleza urbana. Estadísticas 1992.

CAPITALES MÁS IMPORTANTES

C-15	CAPITALES IMPORTANTES		NÚMERO DE RECIBOS		BASE IMPONIBLE		BASE IMPONIBLE MEDIA POR RECIBO	
					(Millones Ptas)	-1-	(.U.U.)	-2-
			-1-		-1-		-2-	
TOTALES GENERALES	19.853.338	100.-		54.780.522	100.-	2.759.260	100.-	
BARCELONA (CAPITAL)	742.544	3,74		3.809.408	6,95	5.130.212	185,93	
MADRID (CAPITAL)	1.349.811	6,80		6.092.754	11,12	4.513.783	163,59	
BARCELONA MÁS MADRID (CAPITAL)	2.092.355	10,54		9.902.162	18,07	4.732.544	171,51	
SEVILLA (CAPITAL)	283.713	1,43		875.403	1,60	3.085.523	111,82	
VALENCIA (CAPITAL)	469.931	2,37		1.302.494	2,38	2.771.670	100,44	
TOTAL CAPITALES BARCELONA + MADRID + SEVILLA + VALENCIA	2.845.999	14,34		12.080.059	22,05	4.244.576	153,83	
DIFERENCIA ENTRE TOTALES GENERALES MENOS: BARCELONA, MADRID, SEVILLA Y VALENCIA	17.007.339	85,66		42.700.463	77,95	2.510.708	91,29	

Fuente: Elaboración Propia con Estadísticas Oficiales de 1992.

- (1) % sobre sus totales
 (2) % sobre total de la media nacional

IMPUESTO SOBRE BIENES DE NATURALEZA URBANA

(Provincias de Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia)

C-15a	NÚMERO DE RECIBOS		BASE IMPONIBLE		BASE IMPONIBLE MEDIA POR RECIBO	
PROVINCIAS PRINCIPALES		-1-	(Millones Ptas)	-1-	(.U.U.)	-2-
TOTALES	19.853.338	100.-	54.780.522	100.-	2.759.260	100.-
BARCELONA	2.248.286	11,32	8.694.613	15,87	3.867.218	140.-
MADRID	2.292.721	11,56	8.714.327	15,91	3.799.210	138.-
SEVILLA	667.762	3,36	1.859.658	3,39	2.784.911	101.-
VALENCIA	1.304.129	6,57	3.133.360	5,72	2.402.646	87.-
TOTALES PROVINCIAS DE BARCELONA + MADRID + SEVILLA + VALENCIA	6.513.898	32,81	22.401.958	40,89	3.439.102	
DIFERENCIA ENTRE TOTALES GENERALES MENOS LAS PROVINCIAS DE: BARCELONA, MADRID, SEVILLA Y VALENCIA	13.339.440	67,19	32.378.564	59,11	2.427.206	88

Fuente: Elaboración Propia con Estadísticas Oficiales de 1992.

- (1) % sobre sus totales generales
 (2) % sobre total de la media nacional

RESUMEN DE MUNICIPIOS CON MÁS DE 50.000 HABITANTES

C-16										
CONCEPTOS	NÚMERO DE MUNICIPIOS		NÚMERO DE RECIBOS		BASE IMPONIBLE		CUOTA INTEGRAL		BASE IMPONIBLE MEDIA	
		1		1	(Millones Ptas)	1	(Millones Ptas)	1	(Millones Ptas)	1
TOTAL NACIONAL	7.568	100.-	19.853.338	100.-	54.780.522	100.-	350.480	100.-	2.759	100.-
REVISADOS	98	1,30	8.722.233	43,93	29.316.727	53,52	199.360	56,88	3.361	122.-
NO REVISADOS	1	0,01	24.092	0,12	72.429	0,13	811	0,23	3.006	109.-
TOTAL	99	1,31	8.746.325	44,05	29.389.156	53,65	200.171	57,11	3.360	122.-

Fuente: Elaboración Propia con Estadísticas Oficiales de 1992.

- (1) % sobre sus totales generales
 (2) % sobre total de la media nacional

2.3.1.3 Conclusiones.

Se aprecia que a medida que los municipios tienen un mayor número de habitantes de derecho decrecen los que no han tenido revisión.

En municipios superiores a 50.000 habitantes todos han sido revisados excepto uno.

A medida que la revisión catastral es más reciente los valores aumentan considerablemente, quedando obsoletos los valores que no tienen una revisión catastral actualizada. O sea a más reciente revisión mayor valor medio por unidad urbana.

A población con mayor número de habitantes corresponde mayor valor por unidad urbana.

Las mayores concentraciones arrojan mayor número de unidades urbanas pero también sus valores son notablemente superiores a los del resto del país, o sea a la media por unidad urbana.

Poblaciones con mayor número de habitantes, tienen mayor índice de carga fiscal respecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2.3.2 Comparación entre Valor Catastral y Valor de Mercado de Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia, una muestra representativa²⁸⁵.

El objeto de este apartado es desarrollar unos datos estadísticos realizados a cerca de la relación de valores catastrales y valores de mercado en los municipios de las grandes ciudades españolas: Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia.

Se trata, en primer lugar, de estudiar los niveles en los que se sitúan los valores catastrales en relación con los valores de mercado en el conjunto y en el ámbito de cada uno de los municipios considerados. En segundo lugar, se analiza la distribución espacial por distritos municipales (o sectores de valoración en el caso de Sevilla) de los valores de mercado y de los valores catastrales en cada una de las ciudades.

2.3.2.1 Estudio estadístico.

Los datos de partida:

Los datos del valor catastral utilizados corresponden a los valores vigentes en 1991. La información desgregada espacialmente a nivel de distrito municipal o sector de valoración procede de una exploración especial realizada a finales de 1990 en los grandes municipios del país.

Los datos de valor de mercado son estimaciones a partir de los estudios de mercado realizados en año 1990 con ocasión de la segunda revisión catastral posteriormente dejada sin efecto. Para Barcelona, Madrid y Sevilla se dispone de datos

²⁸⁵ Vid. Revista Catastro nº11. Páginas 100-105. Enero 1992.

de valor de mercado total por distritos y valor medio por unidad urbana, mientras que en el caso de Valencia solamente se dispone de este último dato.

Las unidades urbanas corresponden a las existentes en 1990, a las cuales se refieren los estudios de mercado disponibles. Hay que señalar el carácter enormemente heterogéneo del concepto "unidad urbana", no sólo en el sentido de que incluye unidades inmobiliarias muy distintas sino también por el hecho de que los criterios utilizados para su delimitación no son siempre coincidentes en los distintos ámbitos territoriales del Catastro. Ello supone que las diferencias en los valores medios por unidad urbana en una cierta parte, no muy grande pero todavía no cuantificada, no se explican por las características específicas de los mercados inmobiliarios locales, sino por el distinto contenido efectivo de las unidades urbanas. Por ejemplo el municipio de Valencia tiene unos valores inmobiliarios por unidad urbana considerablemente más bajos que los restantes municipios estudiados, lo cual en parte se explica por la situación del mercado inmobiliario - efectivamente los precios inmobiliarios están más bajos- pero también se explica por el hecho de que en Valencia los garajes constituyen unidades urbanas aparte, cosa que no sucede en los otros municipios estudiados.

Valores de mercado y valores catastrales.

Los valores de mercado por unidad urbana a finales de 1990 de los cuatro mayores municipios del país por su volumen demográfico variaban desde casi 23 millones por unidad urbana de Madrid hasta 4,5 millones de Valencia, pasando por 19 millones en Barcelona y casi 16 en Sevilla. La media de Valencia está, como venimos señalando, sin embargo, algo infravalorada por la incidencia de los garajes que se contabilizan por unidades urbanas independientes.

El rango de variación de los valores catastrales es menor, oscilando entre 5 millones Madrid, 4,9 en Barcelona, 3 en Sevilla y 1,6 en Valencia. Lo más interesante sin embargo, es el comparar la relación entre el valor catastral y el valor de mercado en las cuatro ciudades. Valencia, con el más bajo valor de mercado por unidad urbana, tiene el valor catastral medio por unidad urbana más cercano al valor de mercado: un 36.5%. Los restantes casos oscilan entre el 19% de Sevilla, el 22% de Madrid y el 26% de Barcelona. La primera conclusión por tanto, es la considerable distancia entre los valores catastrales y los valores de mercado.

Distribución espacial y dispersión.

Los valores catastrales no se distribuyen homogéneamente en el espacio de los municipios estudiados. Así, por ejemplo, el valor medio de mercado por unidad urbana tiene en Madrid un máximo en Moncloa-Aravaca con 47,2 millones/u.u y un mínimo de 8,7 millones por u.u. en Puente de Vallecas. En Sevilla el máximo corresponde a Tablada con 104,4 millones y el mínimo al Polígono Norte con 6.5 millones. Tales diferencias no son únicamente resultado del valor unitario del suelo y la construcción, sino también de las tipologías, superficies y usos. En el caso de Madrid el metro cuadrado construido o de suelo de distritos como Salamanca o Chamberí es más alto que el Moncloa-Aravaca. Sin embargo, en esta última zona predomina la edificación unifamiliar de lujo, lo cual eleva los valores medios por unidad urbana. Algo todavía más extremo ocurre en el caso del distrito de Tablada de Sevilla que con el 0,2% de las unidades urbanas del municipio tiene el 1,7% del valor de mercado total. Ello se explica porque allí se sitúan grandes instalaciones industriales y militares como la factoría CASA, La Base Aérea, los Astilleros, etc

Las zonas centrales de la ciudad suelen tener los valores de mercado más elevados, coincidiendo generalmente con el centro geográfico, como en Valencia, y casi siempre con los números más bajos de la numeración de distritos, la cual refleja el proceso histórico de desarrollo urbano. Pero las mejores zonas no suelen corresponder con el casco histórico de la ciudad, frecuentemente afectado por complejos procesos de deterioro urbano, sino a los ensanches del siglo pasado cuyas características urbanas, arquitectónicas e incluso sociales se adaptan mejor a los requerimientos actuales de las funciones de centralidad.

La desviación respecto de la media de los valores de mercado es importante, tal como reflejan las desviaciones típicas y los coeficientes de variación calculados.

Estadísticas del valor de mercado y del valor catastral medio por unidad urbana según distritos municipales.

(En millones de Pts)

Municipios	Valor Mercado			Valor Catastral			
	X	\$	V	X	\$	V	R
Valencia	7,33	3,7	50,48	2,73	1,03	37,73	0,82**
Sevilla*	15,6	9,35	59,94	2,88	1,02	35,42	0,91**
Barcelona	18,74	7,84	41,84	4,8	1,7	35,42	0,68
Madrid	22,16	12,15	54,83	4,92	2,73	55,49	0,06

(*) Se ha excluido el distrito de la Tablada por tener un reducido número de unidades urbanas con un elevado valor correspondiente a zonas militares e industriales que desvirtuaban los datos.

(**) Nivel de significación = 0.01.

X. Media Aritmética.

\$. Desviación Típica.

V. Coeficiente de variación ($\$/X \times 100$)

R. Coeficiente de correlación lineal entre el valor de mercado y el índice VM/VC; donde VM=valor de mercado y VC=Valor Catastral.

La menor dispersión corresponde a Barcelona, con un coeficiente de variación del 41,8% y la mayor dispersión a Sevilla, con un 60%.

Los valores catastrales tienen en todos los casos, excepto en Madrid, una menor dispersión, tal como revelan los coeficientes de variación. Ello significa que el mercado tiene un rango de variación que los valores catastrales no recogen. La cuestión es ver si las diferencias entre las series de valores de mercado y las series de valores catastrales obedecen a algún tipo de lógica o si, por el contrario, son diferencias arbitrarias.

2.3.2.2 El valor de los bienes inmuebles y la relación entre valor catastral-valor de mercado.

Se plantea como hipótesis la posible relación entre los niveles del valor de mercado y la distancia de los valores catastrales respecto a los valores de mercado. La formulación de la hipótesis es la siguiente: "El aumento de los valores de mercado de los bienes inmobiliarios discurre en paralelo al aumento de la distancia de los valores catastrales respecto de los valores de mercado". Dicho con otras palabras, ¿cuanto más alto es el valor de mercado de un inmueble más alejado está el valor catastral del valor de mercado?.

Para verificar esa hipótesis se han calculado para cada municipio los coeficientes de correlación lineal entre el valor de mercado medio por unidad urbana de cada distrito municipal y el índice valor de mercado/valor catastral que refleja la distancia del valor catastral respecto del valor de mercado. En Barcelona, Sevilla y Valencia las correlaciones son positivas y significativas. Son muy altas en los dos primeros casos con valores respectivos del 0,82 y 0,91, siendo la correlación más baja en Barcelona con un 0,68. En el caso de Madrid no hay una correlación positiva entre las dos variables consideradas.

Veamos ahora una posibles explicación del significado de la correlación positiva y de la inexistencia de correlación en el caso de Madrid.

En los casos de Barcelona, Sevilla y Valencia se puede afirmar que se verifica la hipótesis según la cual los inmuebles de mayor valor se ven favorecidos en la valoración catastral. Es decir, el rango de variación de los valores de mercado no se traslada al rango de variación de los valores catastrales. Este último es más corto, tal como demuestran las desviaciones típicas y los coeficientes de variación, y el recorte se produce por arriba. Ello está relacionado con los procedimientos de valoración catastral que en su operativa concreta producen de hecho topes por arriba que redundan en efectos perversos o regresivos, dado que la heterogeneidad redundará en una situación fiscal más favorable para los inmuebles de mayor valor.

En conclusión, los valores catastrales están considerablemente alejados de los valores de mercado, pero lo más importante es que esa distancia no es homogénea para todos sino discriminatoria según el valor. El caso de Madrid es distinto. No hay diferencia entre la dispersión de los valores de mercado, y la dispersión de los valores catastrales, tal como reflejan los correspondientes coeficientes de variación que se

sitúan respectivamente en un 54,8% y un 55,5%. Además, la correlación entre valores de mercado y la distancia de los valores catastrales a los valores de mercado carece de significación. Ello puede deberse a la escala del espacio metropolitano madrileño del cual el municipio de Madrid constituye su parte central. A pesar de la política de anexiones de los municipios limítrofes de los años 40 y 50 la región metropolitana madrileña se extiende mucho más allá, del municipio central, casi abarcando la totalidad del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. El cambio de escala a supuesto que zonas tradicionalmente periféricas como Latina, Carabanchel, Moratalaz o Arganzuela no lo sean ya tanto, ni en un sentido espacial ni en un sentido social. Son zonas que están ganando rápidamente centralidad y en las que se están produciendo importantes operaciones urbanas de recualificación física y social, a pesar de que pertenezcan a enclaves de marginalidad o deterioro. En realidad todo o casi todo el municipio de Madrid es el centro de la metrópoli madrileña. Pero así como la " Almendra Central", el interior de la M-30, es el centro desde hace mucho tiempo, los distritos periféricos se incorporan muy recientemente a tal situación. Ello probablemente explica por qué en los últimos años el incremento de los precios inmobiliarios en distritos como Moratalaz, Arganzuela o Carabanchel supera el incremento experimentado por los distritos mejores del ensanche como Chamberí, Salamanca o Chamartín.

En conclusión, en el caso de Madrid y también en el de Barcelona el análisis de la relación entre los valores de mercado y los valores catastrales debe realizarse a partir de la totalidad de los municipios que componen el espacio metropolitano.

Consideramos la fuente de procedencia²⁸⁶ como de gran solvencia, entendiendo que dichos datos tienen la categoría de oficiales. Pueden diferir, aunque no sustancialmente, de otros contenidos en este trabajo, ello obedece a la fecha en que han sido tomados y aunque las variaciones no sean significativas, sí el contenido riguroso, debido a las variaciones que supone la situación en distintas fechas.

Ya por el contrario de las referencias reseñadas en cada cuadro (C-18 a C-21, páginas 350 a 356), pueden entenderse las diferentes situaciones tratadas, no obstante las detallamos a continuación:

Distritos: Los que tiene cada ciudad, con su propia denominación.

- (1) En millones de pesetas, los Valores de Mercado, respetando la estimación oficial.
- (2) En millones de pesetas, los Valores Catastrales, según datos de 1991.
- (3) Porcentaje que supone el Valor Catastral sobre el Valor de Mercado.
- (4) Unidades Urbanas del distrito correspondiente, según datos oficiales.
- (5) Valor Medio de Mercado, de la unidad urbana en el distrito, resultado de dividir el importe total de cada valor de mercado por el número de unidades urbanas.
- (6) Valor Catastral Medio de la Unidad Urbana, resultado de dividir el total de la valoración urbana del distrito por el número de u.u.
 - (a) Veces que el valor medio e mercado contiene el valor catastral medio del distrito.
 - (b) Veces que el valor medio de mercado contiene el valor catastral de la ciudad.
 - (c) Veces que el valor medio de mercado contiene el valor catastral medio de la provincia.

²⁸⁶ Los datos referidos a "Valores Catastrales", están tomados de las estadísticas publicadas por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda. "Catastro Inmobiliario Urbano"-Estadísticas Básicas 1992-"Estadísticas 18".

BARCELONA

Valor de mercado y valor catastral por distritos 1991

Valor catastral medio de la ciudad por U.U. (en miles de Ptas) = 5.130

Valor catastral medio provincial por U.U. (en miles de Ptas) = 3.878

Valor catastral medio nacional por U.U. (en miles de Ptas) = 2.712

C-18											
Distritos	(1) V.Mercado (Millones Ptas)	(2) V.Catastral (Millones Ptas)	(3)=(2)(1) x 100 % V. Catastral s/ V. Mercado	(4) Unidades Urbanas	(5)=(1)/(4) V. Mercado por U.U. (Millones Pts)	(6)=(2)/(4) V. Catastral por U.U. (Millones Pts)	Relación entre valores catastrales y de mercado				
							a	b	c	d	
Ciutat Vella	624.720,00	176.121,75	28,19	29.059	21,50	6,06	3,55	4,48	5,55	7,93	
Eixample	3.571.788,57	990.844,05	27,74	147.991	24,14	6,70	3,60	4,96	6,22	8,90	
Montjuic	1.278.927,14	353.680,95	27,65	81.610	15,67	4,33	3,62	3,22	4,04	5,78	
Cors	1.567.275,71	370.665,75	23,65	55.755	28,11	6,65	4,23	5,77	7,24	10,36	
Sarria-S.Berv.	3.051.157,14	654.567,90	21,45	92.830	32,87	7,05	4,66	6,75	8,48	12,12	
Gracia	1.106.504,29	270.494,70	24,45	58.112	19,04	4,65	4,09	3,91	4,91	7,02	
Horta-Guinar	1.012.571,43	270.251,10	26,69	79.817	12,69	3,39	3,74	2,61	3,27	4,68	
Nou Barris	711.955,71	185.542,35	26,06	80.492	8,85	2,31	3,83	1,82	2,28	3,26	
Sant Andreu	779.048,57	212.851,80	27,32	62.711	12,42	3,39	3,66	2,55	3,20	4,58	
San Marti	1.148.231,43	329.836,50	28,73	95.118	12,07	3,47	3,48	2,05	3,11	4,45	
TOTAL	14.852.180,00	3.814.856,85	25,69	783.495	18,96	4,87	3,89	3,89	4,89	7,00	

- a) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio del distrito.
- b) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la ciudad.
- c) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la provincia.
- d) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio nacional.

Fuente: Revista Catastro nº 11. 1992 y Elaboración Propia.

MADRID

Valor de mercado y valor catastral por distritos 1991

Valor catastral medio de la ciudad por U.U. (en miles de Ptas) = 5.228

Valor catastral medio provincial por U.U. (en miles de Ptas) = 4.218

Valor catastral medio nacional por U.U. (en miles de Ptas) = 2.712

C-19 Distritos	(1) V.Mercado (Millones Ptas)	(2) V.Catastral (Millones Ptas)	(3)=(2)(1) x 100 % V. Catastral s/ V. Mercado	(4) Unidades Urbanas	(5)=(1)/(4) V. Mercado por U.U.	(6)=(2)/(4) V. Catastral por U.U.	Relación entre valores catastrales y de mercado			
							a	b	c	d
Centro	2.287.777,14	703.833,90	30,76	70.542	32,43	9,98	3,25	6,47	7,69	11,95
Arganzuela	1.053.490,00	197.553,30	18,75	55.507	18,98	3,56	5,33	3,79	4,49	7,00
Retiro	1.506.460,00	357.678,30	23,74	51.293	29,37	6,97	4,21	5,86	6,96	10,83
Salamanca	3.443.380,00	742.924,35	21,58	81.929	42,03	9,07	4,63	8,38	9,96	15,50
Chamartín	3.104.372,86	622.674,15	20,06	82.160	37,78	7,58	4,98	7,54	8,96	13,93
Tetuán	2.348.094,29	510.848,10	21,76	77.129	30,44	6,62	4,60	6,07	7,22	11,22
Chamberí	3.288.230,00	691.539,45	21,03	77.161	42,62	8,96	4,76	8,51	10,10	15,72
Fuencarral-Pardo	1.866.355,71	402.267,60	21,55	84.349	22,13	4,77	4,63	4,42	5,25	8,16
Moncloa-Aravaca	2.128.248,57	413.933,10	19,45	45.077	47,21	9,18	5,14	9,42	11,19	17,41
Latina	1.209.121,43	244.879,95	20,25	100.603	12,02	2,43	4,95	2,39	2,85	4,43
Carabanchel	1.161.875,71	223.066,20	19,20	98.590	11,78	2,26	5,21	2,35	2,79	4,34
Usera	584.564,29	120.231,30	20,57	47.573	12,29	2,53	4,86	2,45	2,91	4,53
Puente Vallecas	827.205,71	203.807,10	24,64	95.188	8,69	2,14	4,06	1,73	2,06	3,20
Moratalaz	571.797,14	97.757,10	17,10	38.393	14,89	2,55	5,84	2,97	3,53	5,49
Ciudad Lineal	1.600.071,43	339.756,90	21,23	103.798	15,42	3,27	4,71	3,08	3,65	5,68
Hortaleza	1.018.732,86	211.628,55	20,77	52.088	19,56	4,06	4,81	3,90	4,64	7,21

.../...

.../...

C-19 (Continuación)											
Distritos	(1) V. Mercado (Millones Ptas)	(2) V. Catastral (Millones Ptas)	(3)=(2)/(1) x 100 % V. Catastral s/ V. Mercado	(4) Unidades Urbanas	(5)=(1)/(4) V. Mercado por U.U.	(6)=(2)/(4) V. Catastral por U.U.	Relación entre valores catastrales y de mercado				
							a	b	c	d	
Villaverde	563.802,86	132.727,35	23,54	47.085	11,97	2,82	4,24	2,39	2,83	4,41	
Villa Vallecas	200.591,43	60.687,90	30,25	21.162	9,48	2,87	3,30	1,89	2,25	3,50	
Vicalvaro	159.042,86	35.886,90	22,56	14.323	11,10	2,51	4,42	2,22	2,63	4,09	
San Blas	734.847,14	145.006,05	19,73	47.429	15,49	3,06	5,06	3,09	3,67	5,71	
Barajas	274.800,00	85.779,75	31,22	13.925	19,73	6,16	3,20	3,94	4,68	7,27	
TOTAL	29.932.861,43	6.544.467,30	21,86	1.305.304	22,93	5,01	4,58	4,58	5,43	8,45	

- a) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio del distrito.
- b) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la ciudad.
- c) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la provincia.
- d) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio nacional.

Fuente: Revista Catastro nº 11. 1992 y Elaboración Propia.

SEVILLA

Valor de mercado y valor catastral por distritos 1991

Valor catastral medio de la ciudad por U.U. (en miles de Ptas) = 3.006

Valor catastral medio provincial por U.U. (en miles de Ptas) = 2.783

Valor catastral medio nacional por U.U. (en miles de Ptas) = 2.712

C-20 Distritos	(1) V.Mercado (Millones Ptas)	(2) V.Catastral (Millones Ptas)	(3)=(2)(1) x 100 % V. Catastral s/ V. Mercado	(4) Unidades Urbanas	(5)=(1)/(4) V. Mercado por U.U.	(6)=(2)/(4) V. Catastral por U.U.	Relación entre valores catastrales y de mercado			
							a	b	c	d
Remedios	445.004,29	74.796,75	16,81	20.610	21,59	3,63	5,95	7,34	7,76	7,96
Nervión Norte	224.387,14	44.474,85	19,82	13.904	16,14	3,20	5,04	5,49	5,79	5,95
Triana	215.551,43	37.692,90	17,49	13.420	16,06	2,81	5,72	5,46	5,77	5,92
Polígono Norte	81.428,57	22.040,55	27,07	12.535	6,50	1,76	3,69	2,21	2,34	2,39
Centro	703.841,43	140.272,65	19,93	30.179	23,32	4,65	5,02	7,93	8,38	8,60
Macarena	147.252,86	31.799,25	21,59	17.140	8,50	1,84	4,62	2,89	3,05	3,13
Store Calonge	129.017,14	16.459,80	12,76	3.280	39,33	5,02	7,83	13,38	14,13	14,50
C. Carmona	165.680,00	32.739,00	19,76	17.318	9,57	1,89	5,06	3,26	3,44	3,52
S. Pablo	255.248,57	49.893,90	19,55	16.371	15,59	3,05	5,11	5,30	5,60	5,75
S. Bernardo	199.774,29	30.261,00	15,15	8.886	22,48	3,41	6,59	7,65	8,08	8,29
Nervión Sur	281.541,43	46.130,70	16,39	20.291	13,88	2,27	6,11	4,72	4,99	5,12
Cerro	119.390,00	27.361,95	22,92	13.301	8,98	2,06	4,36	3,05	3,23	3,31
Polígono Sur	105.141,43	24.098,55	22,92	11.084	9,49	2,17	4,37	3,23	3,41	3,49
Palmera	476.332,86	60.753,00	12,75	11.997	39,70	5,06	7,86	13,50	14,26	14,64
Tablada	73.828,57	16.918,65	22,92	526	140,36	32,16	4,36	47,74	50,43	51,76
S. Jerónimo	38.295,71	10.452,75	27,29	4.317	8,87	2,42	3,67	3,01	3,19	3,27

.../...

.../...

C-20 (Continuación)											
Distritos	(1) V.Mercado (Millones Ptas)	(2) V.Catastral (Millones Ptas)	(3)=(2)(1) x 100 % V. Catastral s/ V. Mercado	(4) Unidades Urbanas	(5)=(1)/(4) V. Mercado por U.U.	(6)=(2)/(4) V. Catastral por U.U.	Relación entre valores catastrales y de mercado				
							a	b	c	d	
Pinto Montado	85.167,14	21.726,60	25,51	10.684	7,97	2,03	3,93	2,71	2,86	2,94	
Diseminado	14.367,14	3.493,35	24,31	1.485	9,67	2,35	4,11	3,29	3,47	3,57	
Alcoa	114.930,00	23.746,80	20,66	8.311	13,83	2,86	4,84	4,70	4,97	5,10	
Torreblanca	71.185,71	16.319,10	22,92	6.471	11,00	2,52	4,36	3,74	3,52	4,05	
Amate	204.997,14	46.969,65	22,91	23.006	8,91	2,04	4,37	3,03	3,20	3,29	
Bellavista	82.862,86	17.460,45	21,07	5.104	16,23	3,42	4,75	5,52	5,83	5,98	
TOTAL	4.235.225,71	795.862,20	18,79	270.394	15,66	2,94	5,33	5,33	5,62	5,77	

- a) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio del distrito.
- b) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la ciudad.
- c) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la provincia.
- d) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio nacional.

Fuente: Revista Catastro nº 11. 1992 y Elaboración Propia.

VALENCIA

Valor de mercado y valor catastral por distritos 1991

Valor catastral medio de la ciudad por U.U. (en miles de Ptas) = 2.384

Valor catastral medio provincial por U.U. (en miles de Ptas) = 2.772

Valor catastral medio nacional por U.U. (en miles de Ptas) = 2.712

C-21							
Distritos	(1) V.Mercado (Millones Ptas)	(2) V.Catastral (Millones Ptas)	(3)=(2)(1) x 100 % V. Catastral s/ V. Mercado	Relación entre valores catastrales y de mercado			
				a	b	c	d
Ciu. Vella	15.26	4.23	27.73	3,61	5,51	6,40	5,62
L. Eixampla	12.73	4.40	34.56	2,89	4,59	5,34	4,69
Extramurs	12.21	4.06	33.27	3,01	4,40	5,12	4,50
Campanar	5.27	2.29	43.42	2,30	1,90	2,21	1,94
Zaida	5.80	2.18	37.66	2,66	2,09	2,43	2,14
Pla Real	12.43	4.64	37.34	2,68	4,48	5,21	4,58
Olivereta	4.93	2.31	46.87	2,13	1,78	2,07	1,82
Patraix	6.57	2.61	39.79	2,52	2,37	2,76	2,42
Jesus	4.64	1.88	40.48	2,47	1,67	1,95	1,71
Quatre Carr	3.93	1.94	49.45	2,02	1,42	1,65	1,45
P. Maritims	5.07	2.18	43.06	2,33	1,83	2,12	1,87
C. al Grao	5.47	2.03	37.04	2,69	1,97	2,30	2,02
Algios	8.31	2.99	35.99	2,78	3,00	3,49	3,06

.../...

.../...

C-21 (Continuación)	Distritos	(1) V. Mercado (Millones Ptas)	(2) V. Catastral (Millones Ptas)	(3) = (2)/(1) x 100 % V. Catastral s/ V. Mercado	Relación entre valores catastrales y de mercado			
					a	b	c	d
	Benimaclet	6.47	2.70	41.70	2,40	2,33	2,71	2,38
	Rascanya	3.69	1.61	43.59	2,29	1,33	1,55	1,36
	Benicalap	4.46	1.63	36.51	2,74	1,61	1,87	1,64

- a) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio del distrito.
- b) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la ciudad.
- c) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la provincia.
- d) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio nacional.

Fuente: Revista Catastro nº 11. 1992 y Elaboración Propia.

Avanzando las conclusiones, que en buena parte van a ser la base a demostrar en esta tesis, se puede afirmar las siguientes cuestiones:

- Los valores catastrales están muy lejos de los valores de mercado en todas las ciudades españolas.
- La heterogeneidad de los valores de mercado es superior a la de los valores catastrales.
- Se observa una correlación entre los niveles de valor de mercado y distancia de los valores catastrales a los valores de mercado, excepto en el caso del municipio de Madrid.

2.3.2.3 Una aplicación temporal.

Al estudio realizado en el apartado anterior y con nuevos datos actualizados a 1994 se pueden añadir los siguientes puntos:

- Se han reflejado (Cuadro C-22, página 359) los datos originales del estudio, agregando los valores catastrales de cada población y estableciendo las relaciones consiguientes con la norma ya seguida en el trabajo, de ir examinando cuantas veces el valor de mercado, contiene a los catastrales en los tres tipos recogidos (medio, mínimo y máximo).
- Por su parte (Cuadro C-23, página 360), se han establecido unas columnas (1), (2) y (3), que aparecen tomando el dato "Precio medio de la vivienda", las veces que este precio medio de mercado, contiene a los valores catastrales medios nacional, de la provincia de Madrid y del distrito municipal.

- Se ha tenido interés en incluir (Cuadro C-24 y C-25, páginas 361 y 362) datos de alguna población que tuviera un alto índice de valoración catastral, he podido comprobar que todos aquellos en que su índice es del orden de ocho a diez millones de media por unidad urbana, son casos nada normales, corresponden a zonas donde existen grandes industrial o instalaciones, son núcleos de poca población, de ello con escasas unidades urbanas y por tanto salen una medias que no son validas para formar criterio. Hemos recurrido a poblaciones de más de 50.000 habitantes y en consecuencia con núcleos de unidades urbanas de suficiente amplitud para que la media del valor catastral pueda ser significativa. La población elegida ha sido Marbella, tiene del orden de 71.000 unidades urbanas, con valor catastral medio de 6.486 miles de pesetas por unidad, frente al nacional 2.712 miles de pesetas y al provincial de Málaga 3.390 miles de pesetas. Tiene a nuestro juicio, cierta singularidad que merece ser estudiada, a cuyo fin manejamos dos ofertas de distintas promociones inmobiliarias y sus datos los sometemos al mismo proceso que los del resto del trabajo, con ello poder examinar el comportamiento analítico.

C-22		PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA EN LA COMUNIDAD DE MADRID							
LOCALIDAD	Nº prom. Estud.	Precio por vivienda (1)			Precio Medio Unitario m²	D	D _A	D _B	D _C
		Med. A	Min. B	Máx. C					
Majadahonda	10	27,8	18,8	61,0	185.000	4.263	6,52	4,41	14,31
Pozuelo de Alarcón	6	26,4	24,9	60,0	210.000	4.570	5,77	4,57	13,13
Madrid	352	26,0	10,2	61,4	231.500	5.228	4,97	1,95	11,67
Tres Cantos	6	25,9	18,9	30,1	157.000	4.922	5,26	3,84	6,12
Algete	9	23,9	14,0	26,5	110.000	4.024	5,94	3,48	6,58
Villaviciosa de Odón	4	22,7	10,0	31,6	130.000	4.168	5,44	2,40	7,58
Coslada	6	21,8	18,2	47,5	135.000	2.702	8,07	6,73	17,58
Alcobendas	14	21,2	11,0	65,6	160.500	4.598	4,61	2,39	14,27
Villanueva de la Cañada	21	20,9	14,4	23,6	105.000	4.095	5,70	3,43	5,76
Alcalá de Henares	18	20,1	10,6	27,9	134.100	3.106	6,47	3,41	8,98
Móstoles	6	20,1	11,5	27,5	126.000	2.444	8,22	4,71	11,25
S. Agustín de Guadalix	9	19,9	14,4	28,0	134.000	3.762	5,29	3,83	7,44
Getafe	16	18,9	13,1	28,0	143.500	2.781	6,97	4,71	10,07
Leganés	11	18,6	17,3	29,3	137.500	1.934	9,17	8,95	15,16
S.S. de los Reyes	20	18,1	15,5	23,1	154.500	2.874	6,30	5,39	8,04
Alcorcón	8	17,6	13,6	31,0	143.500	2.159	8,15	6,30	14,36
S. Lorenzo del Escorial	10	16,9	11,6	34,2	155.000	5.127	3,29	2,26	6,67
Cobnena	7	15,5	13,1	32,8	135.500	2.837	5,46	4,62	11,56
Parla	5	15,2	14,8	16,8	125.500	1.929	7,88	7,67	8,71
Torrejón de Ardoz	26	15,0	10,5	25,0	118.000	3.558	4,22	2,95	7,03
Las Rozas	8	14,0	13,4	37,1	195.000	4.543	3,08	2,94	8,17
S. Fernando de Henares	4	13,3	13,1	13,7	135.000	3.132	4,25	4,18	4,37
Valdemorillo	5	12,8	8,7	17,1	112.000	1.944	6,58	4,47	8,79
Fuenlabrada	10	12,6	11,7	17,2	118.000	2.601	4,84	4,50	6,61
Collado Villalba	10	12,2	9,4	26,5	130.000	2.480	4,92	3,79	10,69
Pinto	14	12,0	10,8	13,5	125.000	4.304	2,79	2,51	3,14
Valdemoro	4	11,2	9,0	14,0	114.000	3.579	3,13	2,51	3,91
Galapagar	15	10,6	9,1	13,5	120.000	3.153	3,36	2,87	4,28
Mejorada del Campo	4	10,5	9,2	11,2	119.000	2.170	4,84	4,23	5,16
Otros Municipios (3)	52	11,5	8,2	27,5	116.000	4.218	2,73	1,94	6,52
Totales y Medias	690	21,0	12,9	30,0	140.500	3.440	6,10	3,75	8,72

Fuente: Sociedad de Tasación y Elaboración Propia.

(1) Precio por vivienda expresado en millones de Ptas.

(2) Precio unitario medio en pesetas por metro cuadrado construido.

(3) Valor catastral medio provincial de Madrid.

D = Valores catastrales en la población en miles de pesetas.

D_A = Veces que A contiene a el valor catastral medio de la población.

D_B = Veces que B contiene a el valor catastral medio de la población.

D_C = Veces que C contiene a el valor catastral medio de la población.

C-23	PRECIOS DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE MADRID (a 30/9/94)							
	DISTRITO	Población de hecho	Promoc. Estud.	Precio medio vivienda (millones)	Precio unitario medio (Ptas/m ²)	Valor Catastral medio por distrito en miles de ptas	(1)	(2)
1 Centro	140.186	12	19,4	245.900	9.980	7,15	3,64	1,94
2 Arganzuela	118.555	17	24,3	219.500	3.560	8,96	4,65	6,82
3 Retiro	129.511	8	24,8	241.000	6.970	9,14	4,74	3,56
4 Salamanca	158.676	31	54,8	397.800	9.070	20,20	10,48	6,04
5 Chamartín	149.073	16	27,4	284.200	7.580	10,10	5,24	3,61
6 Tetuán	147.678	46	17,3	237.100	6.620	6,38	3,31	2,61
7 Chamberí	162.294	14	46,8	336.100	8.960	17,26	8,95	5,22
8 Fuencarral - El Pardo	210.810	25	29,9	210.700	4.770	11,02	5,72	6,27
9 Moncloa - Aravaca	107.764	14	23,9	299.800	9.180	8,81	4,57	2,60
10 Latina	269.366	19	15,0	193.000	2.430	5,53	2,87	6,17
11 Carabanchel	233.297	25	18,2	183.200	2.260	6,71	3,48	8,05
12 Usera	120.904	4	17,3	179.300	2.530	6,38	3,31	6,84
13 Puente Vallecas	228.559	46	16,0	193.000	2.140	5,90	3,06	7,48
14 Moratalaz	107.395	2	25,6	201.800	2.550	9,44	4,90	10,04
15 Ciudad Lineal	226.387	38	25,3	275.300	3.270	9,33	4,84	7,74
16 Hortaleza	140.323	7	16,8	203.800	4.060	6,19	3,21	4,14
17 Villaverde	125.164	7	16,5	164.600	2.820	6,08	3,16	5,85
18 Villa de Vallecas	61.012	8	14,6	170.500	2.870	5,38	2,79	5,09
19 Vicálvaro	41.001	2	16,0	136.200	2.510	5,90	3,06	6,37
20 San Blas	127.920	3	18,7	181.300	3.060	6,90	3,58	6,11
21 Barajas	65.226	8	19,8	220.500	6.160	7,30	3,79	3,21
TOTALES Y MEDIAS	3.041.101	352	26,0	231.000	5.010	9,59	4,92	5,19

Fuente: Sociedad de Tasación y Elaboración Propia.

Valores catastrales medios en miles de pesetas: Nacional 2.712
 Madrid - Ciudad 5.228

- (1) Veces que contiene el valor catastral medio nacional.
- (2) Veces que contiene el valor catastral medio de Madrid - Ciudad.
- (3) Veces que contiene el valor catastral medio del distrito.

LISTA DE PRECIOS
(En millones de ptas)
MARBELLA

C-24	Valor catastral medio por U.U. población en miles de Ptas. 6.486 Valor catastral medio por U.U. provincia en miles de Ptas. 3.390 Valor catastral medio por U.U. nacional en miles de Ptas. 2.712								
	Tipo	Sup. Const. (m ²)	Sup. Común (m ²)	Sup. Terraza (m ²)	Sup. Total (m ²)	Precio en Ptas Min-Más.	Relación entre valores de mercado y valores catastrales		
							(1)	(2)	(3)
C	JARDÍN ANDALUZ 2 Dormit.								
	2 Baños	115-125	6	16-82	128-209	32-46	4,93/7,09	9,44/13,57	11,80/16,96
D	3 Dormit.								
	3 Baños	147-155	8	62-92	216-247	42-53	6,48/15,63	12,39/15,63	15,49/19,54
A	3 Dormit. 3 Baños (Ático)	190-202	10	45-84	256-297	62-80	9,56/12,33	18,29/23,60	22,86/29,50
B	JARDÍN PERSA 2 Dormit.	135-138	9	37-42	185-188	(a)59-66	9,17/10,17	17,40/19,76	21,76/24,34
	2 Baños + Aseo	131-147	11	29-49	176-202	(b)34-56	5,24/8,63	10,03/16,52	12,54/20,65
A	3 Dormit. 3 Baños + Aseo (Ático)	212-233 211-229	15 17	101-113 98-113	334-352 332-359	(a)111-121 (b)74-105	17,11/18,66 11,41/16,19	32,74/35,69 21,83/30,97	40,97/44,62 27,29/38,72
	JARDÍN JAPONÉS 2 Dormit.	132-159	11	41-88	193-206	(a)65-89	10,02/13,72	19,17/26,25	23,96/32,82
B	2 Baños + Aseo	132-151	11	41-73	193-224	(b)50-65	7,71/10,02	14,74/19,17	18,44/23,97
A	3 Dormit. 3 Baños + Aseo (Ático)	188-236 210-236	14-17 17	99-135 99-135	315-377 337-377	(a)124-131 (b)94-117	19,12/20,19 14,49/18,04	36,58/38,64 27,73/34,51	45,72/48,30 34,66/43,14
	SUMA					747-929			
MEDIA						68-84	10,48/13,00	20,06/24,78	25,07/31,00

Fuente: Marina "Puente Romano" y Elaboración Propia.

- (1) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral de la población.
(2) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral provincial.
(3) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral nacional.

PRECIOS DE LANZAMIENTO

MARBELLA

Valor catastral medio por U.U. ciudad en miles Ptas 6.486
 Valor catastral medio por U.U. provincia en miles Ptas 3.390
 Valor catastral medio por U.U. nacional en miles Ptas 2.712

C-25	SUPERFICIES REALES			PRECIO DE VENTA (incluso Garage y Trastero)	Relación entre valores de mercado y valores catastrales		
	Nivel Planta	Sup. Cubierta (Cerrada y abierta)	Sup. Terrazas y solarium		Sup. Total (sin incluir garaje y trastero)	1	2
	m ²	m ²	m ²	Ptas			
1	107,55	25,58	133,13	32.475.250	5,01	9,60	11,97
1	106,59	26,79	133,38	31.724.400	4,89	9,36	11,70
2	107,55	25,64	133,19	33.332.300	5,14	9,83	12,29
2	106,59	24,53	131,12	32.158.650	4,96	9,49	11,86
3	161,27	70,27	231,54	59.374.350	9,15	17,51	21,89
3	113,88	25,82	139,70	32.255.800	5,43	10,40	13,00
4	119,71	105,32	225,03	51.420.900	7,93	15,17	18,96
1	104,87	31,00	135,87	32.595.000	5,03	9,62	12,02
1	105,84	30,52	136,36	32.992.600	5,09	9,73	12,17
2	104,87	28,13	133,00	33.240.450	5,12	10,07	12,26
2	132,74	32,27	165,01	41.022.000	6,32	12,10	15,13
3	102,69	22,41	125,10	31.846.000	4,91	9,39	11,74
3	129,41	29,09	158,50	40.968.000	6,32	12,08	15,11
4	116,21	102,20	218,32	48.196.800	7,43	12,22	17,77
4	138,30	134,60	272,90	65.875.800	10,16	19,43	24,29
1	107,60	26,86	134,46	32.084.800	4,95	9,64	11,83
1	110,80	30,13	140,93	33.932.250	5,23	10,01	12,51
2	107,60	27,86	135,46	34.005.800	5,24	10,03	12,54
2	110,80	34,33	145,13	36.132.600	5,57	10,66	13,32
3	105,64	28,76	134,40	33.738.400	5,20	9,95	12,44
3	164,40	88,25	252,65	67.058.500	10,34	19,78	24,73
4	121,61	113,29	234,90	54.517.100	8,41	16,08	20,10
SUMA				893.947.000			
MEDIA				40.634.000	6,26	12,00	15,00

Fuente: Alcazaba Garden, S.A y Elaboración Propia.

- (1) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral de la población.
- (2) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral provincial.
- (3) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral nacional.

2.3.2.4 Conclusiones.

Los valores catastrales están, considerablemente alejados de los valores de mercado, pero lo fundamental es que esa distancia no es homogénea para todos sino discriminatoria según el valor y sus circunstancias.

Por lo general cuanto más alto es el valor de mercado de un inmueble más alejado está del valor catastral.

La heterogeneidad de los valores de mercado es superior a la de los valores catastrales.

2.3.3 Estudio de mercado en la periferia de Madrid.

Dentro del estudio de mercado que se está realizando, parte destacada del mismo, se refiere a la zona madrileña, tanto por sus características intrínsecas como, por la mayor posibilidad en cuanto a la realización del trabajo conlleva, se ha entendido como muy conveniente ir tocando los pueblos de la periferia que tienen cierta importancia, por su proximidad a la capital, nivel económico, dinámica comercial, etc. Se tocarán las zonas Norte, Este y Sur, dejando sin tratar la zona Oeste dentro de esta parte del trabajo, dado que por sus características de abundar en grado elevado la vivienda de precios muy altos y zonas residenciales, el resultado final podría sufrir una distorsión sustancial en la visión generalizada de la realidad del mercado nacional; no obstante y por entender que en el conjunto del estudio deben tener reflejo, si bien no particularizado la vivienda de precio alto, en la parte general se tomarán las muestras suficientes de esta parte de mercado.

Al ser el mercado inmobiliario el pilar en el que he de apoyar el trabajo, ha sido, preciso una aproximación empírica, a los hechos reales que se producen en el territorio nacional. Tras el estudio teórico que hemos desarrollado en páginas anteriores, ahora procede plasmar lo recogido en los propios lugares motivo de investigación.

Se han visitado diversos lugares de la Península de los que en páginas anteriores se hace una referencia y tanto por la facilidad , que ello supone, como el interés que tiene el mercado inmobiliario madrileño hemos centrado en Madrid la mayor parte de la investigación, no sin antes haber contrastado que cuanto de aquí se ha obtenido, puede ser valido en términos casi generales. Los puntos de recogida de datos se han iniciado en Ayuntamientos, promotoras de viviendas, oficinas de diversos banco y en particular Caja Madrid, agencias de ventas, visitando y simulando interés en la compra de cuantiosos pisos que están en venta y en fin la información posible en el Instituto Nacional de Estadística y demás centros de interés, sin despreciar nunca el "decir de la calle".

Como en este mercado tendrán influencia todo tipo de viviendas, tanto de primera mano como de segunda, en ocasiones tendremos en cuenta en unas poblaciones únicamente la primera mano, en otras la segunda y en el resto primera y segunda.

Resumiendo lo visto y preparado, ciñéndonos a lo que puede tener efecto en los precios podemos señalar:

2.3.3.1 Alcalá de Henares.

Hemos tomado del abundante material conseguido, los datos considerados de más interés para nuestro propósito de configurar un resumen del mercado en municipios del cinturón madrileño.

Existen gran oferta de viviendas ya utilizadas, generalmente en buen estado, en la mayoría de los casos se transfieren por primera vez, después del ocupante inicial, de ello que nuestra atención recaiga en el presente caso, en el tipo de oferta de segunda ocupación, entresacando del material recopilado lo que tiene este carácter y completándolo con la adecuada información que puede ayudar a su conceptualización más próxima al estado real el mercado.

Tipologías de productos por distritos:

Distrito I:

Número de habitantes: 6.513 de clase media.

Equipamientos: Colegios de EGB y BUP, facultades, mercados, comercios, muchas zonas verdes, bancos, etc.

Metros cuadrados y precios aproximados de las viviendas:

40 metros cuadrados	8.300.000 Pts.
70 metros cuadrados	9.000.000 Pts.
90 metros cuadrados	11.000.000 Pts.
120 metros cuadrados	14.000.000 Pts.
TOTALES	<u>42.300.000 Pts.</u>

MEDIA = $42.300.000/4 = 10.575.000$ Pts.

Antigüedad de las viviendas 20 a 25 años.
 Altura de las viviendas 4 a 5 plantas.
 Es una de las zonas más solicitadas par vivir, por su ubicación.

Distrito II

Número de habitantes: 28.017 de clase media baja (más baja).

Equipamiento: colegios, centros de formación profesional, estación eléctrica, ciudad deportiva municipal, comercios, bancos, etc.

Metros cuadrados y precios aproximados de las viviendas:

65 metros cuadrados	7.500.000 Pts.
70 metros cuadrados	8.000.000 Pts.
100 metros cuadrados	11.000.000 Pts.
TOTAL	<u>26.500.000 Pts.</u>
MEDIA (26.500.000/3)....	8.833.333 Pts.

Antigüedad de las viviendas 15 a 20 años.
 Altura de las viviendas 9 a 10 plantas.
 No es una zona muy solicitada.

Distrito III

Número de habitantes: 19.940 de clase media.

Equipamientos: Colegios de EGB, BUP, zonas verdes, comercios, bancos, etc.

Metros cuadrados y precio aproximado de las viviendas:

70 metros cuadrados	10.000.000 Pts.
90 metros cuadrados	13.000.000 Pts.
120 metros cuadrados	18.000.000 Pts.
TOTAL	<u>41.000.000 Pts.</u>
MEDIA (41.000.000/3).....	13.666.666 Pts.

Antigüedad de las viviendas 15 a 20 años.
 Altura de las viviendas 9 a 10 plantas.

Distrito IV

Número de habitantes: 17.964 de clase media.

Equipamientos: Colegios de EGB y BUP, centro comercial "Nueva Alcalá", campo de fútbol, comercios, bancos, etc.

Metros cuadrados y precio aproximado de las viviendas:

70 metros cuadrados	10.000.000 Pts.
90 metros cuadrados	12.000.000 Pts.
120 metros cuadrados	14.000.000 Pts.
TOTAL	<u>36.000.000 Pts.</u>
MEDIA (36.000.000/3).....	12.000.000 Pts.

Antigüedad de las viviendas 10 a 12 años.
 Altura de las viviendas 12 plantas.

Distrito V

Número de habitantes: 26.036 de clase media alta.

Equipamientos: Colegios de EGB y BUP, centros de FP, pabellón deportivo, ciudad deportiva, centro comercial " El Val", comercios, bancos, etc.

Metros cuadrados y precio aproximado de las viviendas:

70 metros cuadrados	10.000.000 Pts.
90 metros cuadrados	18.000.000 Pts.
120 metros cuadrados	25.000.000 Pts.
TOTAL	<u>53.000.000 Pts.</u>
MEDIA (53.000.000/3).....	17.666.666 Pts.

Antigüedad de las viviendas . . . 20 años (con muchas zonas nuevas también).
 Altura de las viviendas 10 plantas.
 Zona residencial muy solicitada para vivir.

Distrito VI.

Número de habitantes: 30.263 de clase media.

Equipamiento: Colegios, centro de formación integral, zona universitaria, polígono industrial (La Rasgaravita), zona deportiva, Pabellón Caja Madrid, residencia de ancianos, comercios, bancos, mucha zona verde, centro comercial "La Dehesa", etc.

Metros cuadrados y precio aproximado de las viviendas;

70 metros cuadrados	10.000.000 Pts.
90 metros cuadrados	14.000.000 Pts.
120 metros cuadrados	18.000.000 Pts.
TOTAL	<u>42.000.000 Pts.</u>
MEDIA (42.000.000/3).....	14.000.000 Pts.

Antigüedad de las viviendas 15 o más años.
 Altura de las viviendas 4 a 9 plantas.

Distrito VII.

Número de habitantes: 14.715 de clase media alta.

Equipamientos: colegios, renfe, comercios, bancos, bibliotecas, etc.

Metros cuadrados y precio aproximado de las viviendas:

90 metros cuadrados	18.000.000 Pts.
120 metros cuadrados	22.000.000 Pts.
TOTAL	<u>40.000.000 Pts.</u>
MEDIA (40.000.000/2).....	20.000.000 Pts.

Viviendas muy grandes (generalmente de más de 120 metros cuadrados).

Antigüedad de las viviendas: 15 o más años.

Altura de las viviendas: 8 a 9 plantas.

Zona muy cotizada, viviendas lujosas.

Distrito VIII

Número de habitantes: 20.692 de clase media.

Equipamiento: polígono industrial, cementerios, colegios de EGB y BUP, universidad, zona deportiva, zonas verdes, comercios, bancos, etc.

Metros cuadrados y precios aproximados de la vivienda:

70 metros cuadrados	10.000.000 Pts.
90 metros cuadrados	12.500.000 Pts.
120 metros cuadrados	15.000.000 Pts.
TOTAL	<u>37.000.000 Pts.</u>

MEDIA (37.000.000/3).... 12.333.333 Pts.

Antigüedad de las viviendas 6 a 7 años.

Altura de las viviendas 7 a 8 plantas.

Debo indicar que los precios anteriormente señalados son aproximativos, ya que en la venta de vivienda de segunda mano hay que tener en cuenta muchos factores no sólo la superficie (pesa la orientación, altura, vistas, ascensor, servicios, estado de conservación, etc).

Valor medio de mercado de Alcalá de Henares = $107.074.998 / 8 = 13.509.374$ Pts.

2.3.3.2 Alcobendas - San Sebastián de los Reyes.

En este apartado la investigación ha recaído en los municipios de Alcobendas y San Sebastian de los Reyes, en los que como en anteriores municipios estudiados, hubo que visitar construcciones, unas terminadas otras en vías de hacerlo, ofertas de viviendas de segunda mano en diferentes situaciones de conservación, ubicación, estado de ocupación o no, etc.

San Sebastian de los Reyes

Atendiendo a la información obtenida de diversas constructoras, promotoras y un sistemas directo de encuestas realizado, podemos señalar:

En pisos de plantas varias y áticos, los precios oscilan entre siete millones de pesetas (siendo sumamente escasa esta oferta) y treinta millones, pudiendo dar por bueno, el termino medio de unos dieciséis millones de pesetas. Si bien los áticos, quizá por su escasez, para mayor rigor de precio los sitúan entre los nueve y veintiún millones, por lo que el precio medio se sitúa en los veinte millones de pesetas.

Los precios de los chales adosados se sitúan entre los dieciséis y cincuenta millones de pesetas, encontrando buenas viviendas chales, ya desde los treinta millones. Los chales no adosados, hay que tomar como precio desde los veinticinco millones a los cien millones. En general la información obtenida, apunta a que las ofertas actuales (final 1994) están muy cercanas a los valores de coste (suelo, más construcción, más gastos bancarios y generales).

Es muy singular el caso de los aparcamientos, en que paulatinamente vienen encareciéndose, debido al aumento del parque automovilístico, que hace imposible la utilización de las calles, ya en si muy estrechas. Los precios en general están-según zonas- entre los dos y los tres millones de pesetas.

Respecto a la diferenciación entre vivienda nueva y segunda mano, hay que reparar principalmente en el estado, situación, servicios en general, a ofertas en condiciones similares puede estimarse la vivienda de segunda mano un 30% por debajo de la nueva.

PRECIO CHALE-ADOSADO (MILES Pts)	1	2	PRECIO CHALE-UNIFAMILIAR	3	4
50.000.000	17.40	11.85	90.000.000	31.30	21.34
45.000.000	15.66	10.67	80.000.000	27.84	18.97
40.000.000	13.92	9.48	70.000.000	24.36	16.60
35.000.000	12.18	8.30	60.000.000	20.88	14.22
30.000.000	10.44	7.11	50.000.000	17.40	11.85
25.000.000	8.70	5.93	40.000.000	13.92	9.48
20.000.000	6.96	4.74	30.000.000	10.44	7.11
15.000.000	5.22	3.56	20.000.000	6.96	4.74
10.000.000	3.48	2.37	10.000.000	3.48	2.37
5.000.000	1.74	1.18	5.000.000	1.74	1.18

(1) Veces que contiene el valor catastral medio de la población.

(2) Veces que contiene el valor catastral medio de la provincia.

PRECIO PISOS Y ÁTICOS	1	2
30.000.000	10.44	7.11
25.000.000	8.70	5.93
20.000.000	6.96	4.74
15.000.000	5.22	3.56
10.000.000	3.48	2.37
5.000.000	1.74	1.18

(1) Veces que contiene el valor catastral medio de la población.

(2) Veces que contiene el valor catastral medio de la provincia.

Alcobendas

El mercado, en este municipio tiene, en cierta medida, características similares al de San Sebastian de los Reyes, si bien las urbanizaciones y en general construcciones de alto nivel, son más abundantes, existiendo desniveles económicos acusadísimos y que en particular, se manifiestan en el sector inmobiliario. Por el Ayuntamiento hay un amplio proyecto, en parte realizado de vivienda barata, que salen entre los ocho y doce millones de pesetas. En general es valida la valoración hecha para San Sebastian de los Reyes en cuanto a nivel tipo medio y bajo con un pequeño aumento en el precio. Pero en la de alto nivel el precio se sitúa entre un ocho y un doce por ciento mayor.

Haciendo una muy amplia generalización, podríamos situar el precio de los pisos entre siete y treinta y dos millones de pesetas, los áticos tienen una estimación muy particular por lo que su precio habría que generalizarlo entre los catorce y treinta y cinco millones de pesetas. En chales adosados podríamos, barajar precios similares, si bien, los hemos visto por encima de los setenta millones de pesetas. En chales unifamiliares de autentico lujo, hay muy variado tipo de precios, tomando como base los datos obtenidos de los profesionales de venta, cabe generalizar entre los 175.000 a 180.00 Pts metro cuadrado, en viviendas de nueva construcción y de 150.000 a 160.000 Pts metro cuadrado en viviendas de segunda o más ocupación.

RESUMEN SAN SEBASTIAN DE LOS REYES-ALCOBENDASSAN SEBASTIAN DE LOS REYES:

Pisos (media)	17.5 millones.
Áticos (media)	15 millones.
Adosados (media)	27.5 millones.
TOTAL	<u>60 millones.</u>

MEDIA: $60/3 = 20$ millones.

ALCOBENDAS

Incremento del 10% sobre precios de San Sebastian de los Reyes 22 millones.

2.3.3.3 Alcorcón.

Las nuevas tipologías se potencian sobre todo en las zonas que se están construyendo en estos momentos o que se van a construir, como por ejemplo :el Prado de Sto Domingo o San José de Valderas.

Estas nuevas tipologías se plantean de tres formas: bloque en manzana cerrada, minibloque y vivienda unifamiliar.

Con este tipo de viviendas se pretende favorecer el pequeño-mediano constructor, ya que este no tiene la suficiente capacidad para llevar a cabo grandes proyectos.

No se excluye tampoco la vivienda unifamiliar de gran parcela, si bien esta queda limitada a su actual ámbito de influencia (urbanizaciones de Campodón y de Montepincipe).

Del amplio "dossier" que compone la documentación obtenida del estudio de mercado, hemos considerado aquellos datos que afectan directamente al tema de nuestro trabajo . Comparando los precios de mercado sacado del sondeo mencionado con los catastrales oficialmente aportados.

Debemos señalar, que en los últimos años, el precio del metro cuadrado en Alcorcón ha subido notablemente, ya que se ha pasado de las 58.900 Pts que se pagaba por metro cuadrado En 1986 a las 158.100 Pts (subida sobre los precios de

1986.2,68 veces-) actuales, si bien el aumento con respecto a 1993 ha sido sólo del 1,3%.

VIVIENDA NUEVA:

Podemos decir que el precio medio de la vivienda se sitúa en torno a las 158.000 Pts/m².

Por distritos los precios de las viviendas nuevas son:

Distrito I:

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN	NºDORMITORIOS	SUPERFICIE	PRECIO (MILLONES Pts)	(1)	(2)
MANZANA.....	1	50-80 m2	8-11	3.7/5.1	1.9/2.63
CERRADA.....	2	85-90 m2	13-14	6/6.5	3.08/3.35
	3	100-122 m2	16-20	7.1/9.3	3.79/4.74
	4	+125 m2	+21	+9.7	+4.98

Fuente: Elaboración propia.

(1) Veces que el valor de mercado contienen el valor catastral medio de la localidad.

(2) Veces que el valor de mercado contiene el valor catastral medio de la provincia.

DISTRITO II

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN	NºDORMITORIOS	SUPERFICIE	PRECIO (MILLONES)	(1)	(2)
MANZANA....	2	90 m2	16	7.1	3.79
CERRADA....	3	110-115 m2	18-19	8.3/8.8	4.26/4.50
	4	130-140 m2	21-22	9.7/10.2	4.98/5.22
VIV. UNIFAM		150-200 m2	27-28	12.5/13	6.40/6.64

(1) Veces que el valor real contiene el valor catastral medio de la población.

(2) Veces que el precio real contiene el valor catastral medio de la provincia.

TIPO CONSTRUCCIÓN	NºDORMITORIOS	SUPERFICIE	PRECIO (MILLONES Pts)	(1)	(2)
MANZANA....	1	70-75 m	10	4.6	2.37
CERRADA....	2	80-90 m	11-12	5.1/5.6	2.61/2.84
	3	100-110 m	15-16	6.95/7.4	3.56/3.79
	4	+ 120 m	+ 18	+8.34	+4.27
VIV. UNIFAM		Entre 150 y 200 m	+ 30	+13.9	+7.11

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO:

En el distrito centro, el precio medio de las viviendas de segunda mano oscila sobre las 140.000 Pts metro cuadrado., mientras que en el distrito II, supera las 155.000 Pts metro cuadrado. En los distritos restantes, III y IV, los precios varían entre las 148.000 y las 146.500 Pts metro cuadrado respectivamente. La mayoría de las transacciones de viviendas de segunda mano se realizan sobre pisos que se encuentran en el distrito centro, ya que este es el más viejo, y por lo tanto, el más barato, que es lo que la mayoría de la gente que compra un piso de segunda mano en Alcorcón busca.

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Hasta el momento, existen seis promociones de viviendas de protección oficial en el municipio, las tres primeras ya han sido adjudicadas, la cuarta van ha ser sorteadas este año, y existen otras dos promociones más en proyecto.

Cuarta Promoción: a punto de salir a concurso, se encuentra en la calle de los Nardos, en San José de Valderas. Contara con 123 viviendas de entre 55 y 70 metros cuadrados y cuyo precio oscilara entre los 7.600.000 y los 9.200.000 Pts, según tipo.

Quinta Promoción: También a punto de salir a concurso, se encuentra en la calle de los Arces, en el Prado de Sto Domingo, justo al lado de la segunda promoción, contara con 46 viviendas, de entre 55 y 70 metros cuadrados, con un precio que oscilara entre 7.700.000 y 9.200.000 Pts, según tipo.

PROMOCIÓN:

El tipo de productos que se ofertan son viviendas casi siempre en manzana cerrada de uno, dos, tres y cuatro y en algún caso hasta cinco habitaciones.

Los precios de estas viviendas varían entre los diez y los veinte millones. En el caso de viviendas unifamiliares, el precio sube hasta los 30 millones de Pts. El tipo de producto que aquí se ofrece es para gente de clase media suficientemente posicionada como para compra un piso entre 15 y 30 millones.

Si se trata de viviendas unifamiliares, la mayoría de los compradores son personas de más de 40 años, con, mayor disponibilidad económica como para comprarse un piso de 30 millones de pesetas.

* Superficie entre 88,5 y 131 metros cuadrados. Precio desde 15.500.000 hasta 22.300.000 Pts.

Financia Caja Madrid.

* Residencial Puerta de Alcorcón en la Avda de Leganés. Apartamentos, pisos de 2,3 y 4 dormitorios, locales comerciales y plazas de garaje, edificio de lujo con jardines y antena parabólica.. Precio desde 8 millones de pesetas.

Financia Caja Madrid.

* Minibloques denominados El Mirador en la c/Los Lirios (San José de Valderas), ya construidos y vendidos. Pisos de entre 82 y 132 metros cuadrados.

Financia La Caixa.

* Residencial Las Praderas, en la c/ Los Abetos, viviendas unifamiliares.

Superficie: alrededor de 210 metros cuadrados de parcela y 248 metros cuadrados construidos. Precio 30.800.000 Pts.

Financia Banco Santander.

* En la Avda Leganés, pisos 1 y 4 dormitorios garaje opcional.

Superficie 60 a 100 metros cuadrados. Precio desde 9 hasta 19 millones.

* Viviendas en construcción ya vendidas.

Superficie: entre 80 y 120 metros cuadrados. Precio 186.000 Pts por metro cuadrado.

Financia Caja Madrid.

* En la antigua carretera de Alcorcón a Mostoles, duplex de 1,2,3 y 4 dormitorios, de 106 a 270 metros cuadrados. Precio entre 13.500.000 y 30.750.000 Pts. Viviendas de 3 y 4 dormitorios, entre 134 y 220 metros cuadrados. Precio entre 19 y 21 millones de Pts. Dos oficinas de 204 y 307 metros cuadrados. Precio 38.700.000 y 52.000.000 Pts.

* En la antigua carretera de Alcorcón a Mostoles, duplex de 1,2, y 4 dormitorios. Entre 115 y 217 metros cuadrados. Precio de 13.950.000 a 24.750.000 Pts. Viviendas de 1,2 y 3 dormitorios. Superficie entre 90 y 151 metros cuadrados. Precio entre 10.500.000 y 21.450.000 Pts.

* En la calle de los Pinos, bloque de manzana cerrada, viviendas de 1,2 y 3 dormitorios con piscina y jardín, casi todos vendidos.

* En la calle de los Pinos, todavía por construir, viviendas de 1,2,3 y 4 dormitorios.

Superficie: entre 69 y 127 metros cuadrados. Precio desde 10.950.000 hasta 18.950.000 Pts.

* Viviendas unifamiliares de 4 dormitorios con jardines, piscina y sauna en la calle de las Acacias.

* Bloque en manzana cerrada, pisos de 1,2 y 3 dormitorios.

Superficie: entre 85 y 107 metros cuadrados. Precio desde 12.800.000 hasta 6.174.000 Pts.

* Residencial el Plantío de Alcorcón, bloque en manzana cerrada en la calle de los Arces, viviendas 2,3 y 4 dormitorios.

Superficie entre 89 y 105 metros cuadrados. Precio desde 13.100.000 hasta 19.900.000 Pts.

* Viviendas unifamiliares en la calle de los Sauces, la calle Los Acebos y la calle Jacaranda.

Financia Banco Popular.

* Edificio Bulevar I y II, en la antigua carretera Alcorcón a Mostoles, pisos de 1,2,3,y cuatro dormitorios. La fase primera ya esta construida, la fase II en construcción.

Superficie entre 45 y 140 metros cuadrados. Precio desde 10 hasta 21 millones de pesetas.

Financia Caja de Segovia.

* Parque Residencial Valderas, Fase I y II. Situado en la Avda de la Libertad. Pisos de 2,3, y 4 dormitorios.

Superficie: entre 100 y 165 metros cuadrados. Precio desde 12 a 20 millones.

Financia Banco Popular.

* En la Avda de la Libertad, cerca de los Castillos, se están colocando los cimientos, con piscina y tres pistas tipo paddle tenis. Precio: desde 10.800.000 Pts. Sólo una pequeña parte de estas dos fases se encuentra en el término municipal de Alcorcón.

* Residencial El Álamo, en el Paseo de Castilla, promoción de 59 viviendas de uno a cuatro dormitorios y 165 plazas de garaje y locales comerciales.

Superficie: entre 51 m y 160 m. Precio: ente 8.700.000 y 21.300.000 Pts.

Financia Caja Madrid.

* Dieciséis viviendas unifamiliares con aparcamiento en fase de construcción, en la c/ Las Margaritas (San José de Valderas). Precio: 28.500.000 Pts.

Financia Caja Madrid.

En lo referente a la compra-venta de oficinas, el sector se encuentra estancado por un largo período de tiempo, ya que en toda la Comunidad de Madrid existen más de dos millones de metros cuadrados de suelo de oficinas vacíos.

RESUMEN DE MUESTRAS DE ALCORCÓN

	SUPERFICIE m2	PRECIO (MILLONES Pts)
Distrito I	78-104	12-17
Distrito II	110-152	22-23
Distrito II	100-119	12-19
Protección Oficial	55-70	8-10
Protección Oficial	55-70	8-9
Promoción libre	70-80	10-20
Promoción libre	80-88	15-30
Promoción libre	88-131	15-22
Promoción libre	210-248	20-31
Promoción libre	60-100	9-19
Promoción libre	106-270	13-31
Promoción libre	134-220	19-21
Promoción libre	204-307	39-52
Promoción libre	115-217	14-25
Promoción libre	90-151	10-22
Promoción libre	69-127	11-19
Promoción libre	89-105	13-20
Promoción libre	T O T A L	250-310

$$250 / 17 = 14,7$$

$$\text{MEDIA} = 37,6 / 2 = 18,8 \text{ m}^2$$

$$390 / 17 = 22,9$$

2.3.4 Estudio de mercado de Madrid - Distrito Salamanca²⁸⁷.

En el estudio general que se realiza del mercado inmobiliario, y dada la particularidad y la amplitud de Madrid, se ha tomado como base de muestreo el distrito de Salamanca, el barrio de tal nombre, así como los aledaños al barrio que también están incluidos en el distrito, tales como Guindalera y Prosperidad y las zonas más próximas a la Plaza de Toros de las Ventas.

Al objeto de conocer la oferta existente se ha realizado un sondeo pormenorizado para la obtención de un mayor número de muestras posibles, que en el momento del presente trabajo se encuentran en el mercado, o vayan a salir próximamente a él.

Atendiendo a:

-Viviendas en venta de segundas o posteriores transmisiones.

Dicho sondeo se realiza en función de los testigos recogidos en;

- Revistas especializadas.

- Conversaciones con inmobiliarias.

- Periódicos.

- Y rastreo ocular. Primero, mediante visita consistente en una simulación de compra; y segundo, en una entrevista con la persona responsable de la gestión comercial.

²⁸⁷ Trabajo realizado pendiente de publicación por GRINÁN PULIDO, Alberto. Tasaciones Hipotecarias, S.A.

Para el análisis y conocimiento de la demanda, se atendió a informaciones procedentes de distintas publicaciones, públicas y privadas, con las que dándonos unos índices suficientes, nos fuera factible observar las posibles conductas de la misma.

Para este objeto se han tenido en cuenta, los censos de viviendas y características tipológicas.

Para comenzar a ver datos, se acompaña una serie de tablas, como indicador de las viviendas terminadas en oferta en los años a estudio. Así como, el número total de promociones y viviendas que aparecen en el mercado primario en estos años.

	1986	1988	1989	1990	1991	VIVIENDAS
MADRID	8.308	6.534	7.093	7.033	7.457	TOTALES
CENTRO	615	1.383	1.036	1.846	3.692	TERMINADAS
MADRID	20.563	18.483	19.148	15.270	14.954	TOTALES
PERIFERIA	1.239	1.841	1.717	2.581	3.921	TERMINADAS

Para el número total de viviendas ofertadas en el mercado primario, se observa una disminución paulatina dentro del período estudiado. Para Madrid Centro se dan los descensos más sostenidos, pasando de 1984 a 1991, desde 10.047 viviendas a la 7.457 ofertadas. Estos descensos se hacen más significativos en Madrid Periferia, donde el volumen para 1991 pasan a la mitad con respecto de las localizadas en 1984.

Por el contrario, el número de promociones que se encontraban en mercado en este período se ven aumentadas. Así, en Madrid Centro, y para este período estudiado, se produce un aumento desde los 199; a los 478 edificios residenciales en promoción. Y en Madrid Periferia, se pasa de los 325 a los 761 edificios.

Esto nos lleva a una fácil deducción, las nuevas promociones realizadas en la última década, disminuyen sus superficies, obteniéndose volumetrías menores en parcelas más pequeñas.

- EL COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS.

Los precios alcanzaron para la nueva construcción, entre los años 1986 y 1988, unas alzas superiores al 100%. Los mismos se mitigan algo entre 1988 y 1991, alcanzando unos incrementos de un 75%, y se ven frenados, con un claro estancamiento en los últimos años.

En la siguiente tabla, podemos ver como evolucionan los precios de venta para la totalidad de la Comunidad, por m², construido a los largo de la década a estudio.

	1982	1984	1986	1988	1991
Madrid-Centro	62.801	75.235	112.832	211.542	253.458
Madrid-Periferia	53.591	58.118	84.240	166.415	213.905

Se observa como para Madrid Capital las principales elevaciones se producen en el período 1986 a 1990. Y será en la zona Centro donde los precios comenzaron la subida de forma más acelerada, a partir del año 1990 comienza a observarse desaceleraciones y bajadas. En la Periferia aunque se produce un ligero estancamiento

a partir de este año las subidas continúan. Lo cual denota que cuando las alzas en Madrid Centro alcanzan un nivel difícil de ser superado, será en la Periferia, donde hasta ese momento aún no habían rebajado las 200.000 Pts/m², continúen su subida quedando a finales de 1991 a una media de 45.000 Pts/m² por debajo de las áreas centrales.

Todo esto, trae un problema fundamental. Hoy día el sector de la demanda potencial ha ido reduciéndose más y más, de tal manera que el número de familias madrileñas que pueden acceder a una vivienda de promoción libre es muy reducido.

TRANSACCIONES Y MOVILIDAD DEL SECTOR RESIDENCIAL.

En los últimos años, y debido al aumento de nuevas construcciones, se produce una movilidad del sector residencias más acusada.

En Madrid Capital, por cada nueva venta de vivienda en promoción, se realizan hasta cinco intercambios de vivienda usada, Las de segunda o posteriores transmisiones son adquiridas por aquellas familias cuyo poder adquisitivo no les permite acceder al mercado de vivienda nueva y aprovechan el desplazamiento de aquéllos propietarios que mejorando su "habitat", compran en el mercado primario.

Transacciones anuales de vivienda en el Municipio de Madrid

AÑO	NºTRANSACCIONES
1985	104.851
1986	81.742
1987	87.053
1988	63.066

Fuente: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Mientras tanto, tan sólo se construyeron en este período, alrededor de 11.000 viviendas al año dentro del Municipio de Madrid.

DATOS DEL DISTRITO DE SALAMANCA

Según superficie útil:

	Viviendas	%
Inferior a 50 m ²	14.869	21,20
De 51 a 80 m ²	18.787	26,79
De 81 a 100 m ²	13.756	19,62
De 101 a 120 m ²	6.959	9,93
De 121 a 150 m ²	7.304	10,42
De 151 a 200 m ²	5.525	7,88
Mas de 200 m ²	2.940	4,20

Según número de habitaciones:

	Vivienda	%
Una habitación	1.094	1,56
Dos habitaciones	5.469	7,80
Tres habitaciones	10.503	14,98
Cuatro habitaciones	15.413	21,98
Cinco habitaciones	15.031	21,44
Seis habitaciones	10.624	15,15
Siete habitaciones	6.245	8,91
Ocho habitaciones	3.114	4,44
Nueve y más habitaciones	2.650	3,78

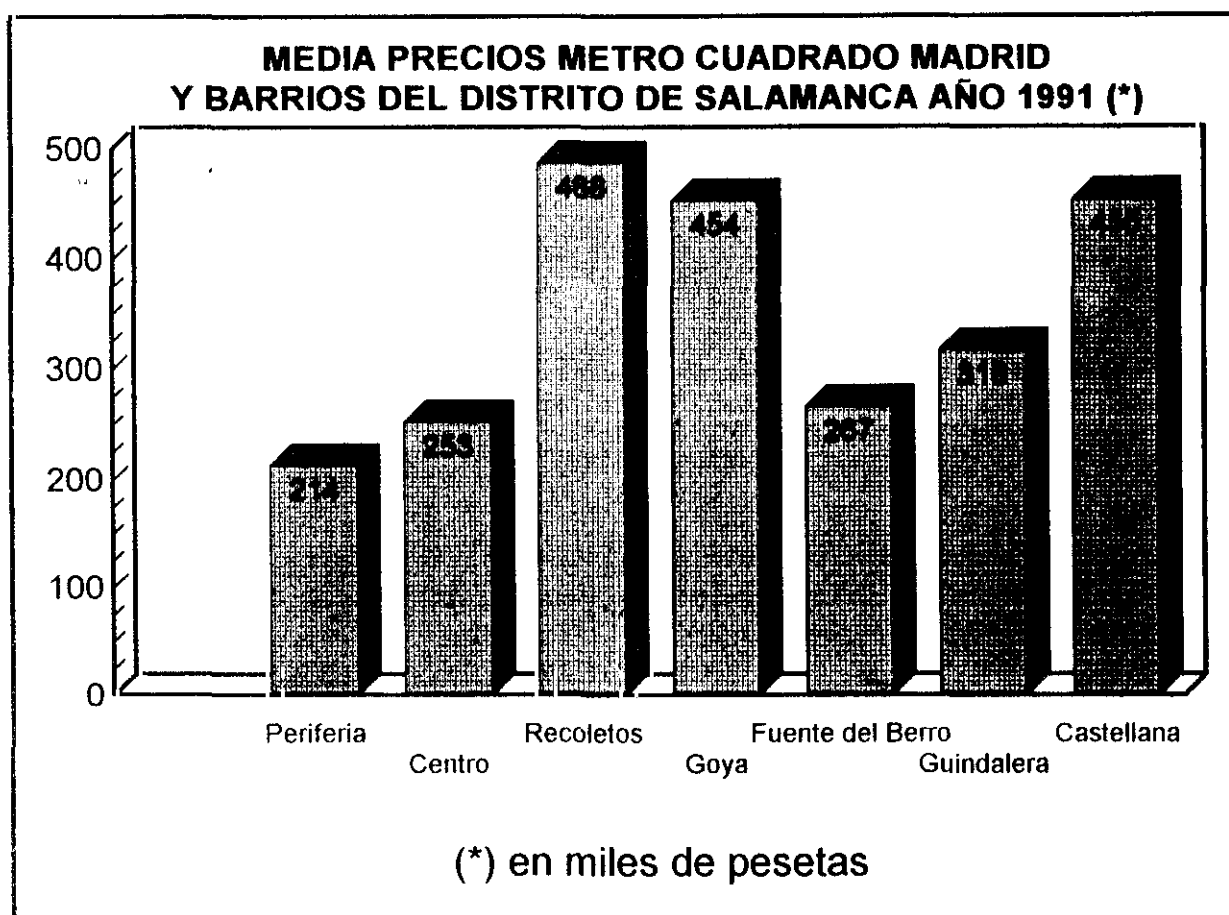
Fuente: Censo de viviendas de 1991.

La evolución de los precios en el distrito durante 1990-91 fue:

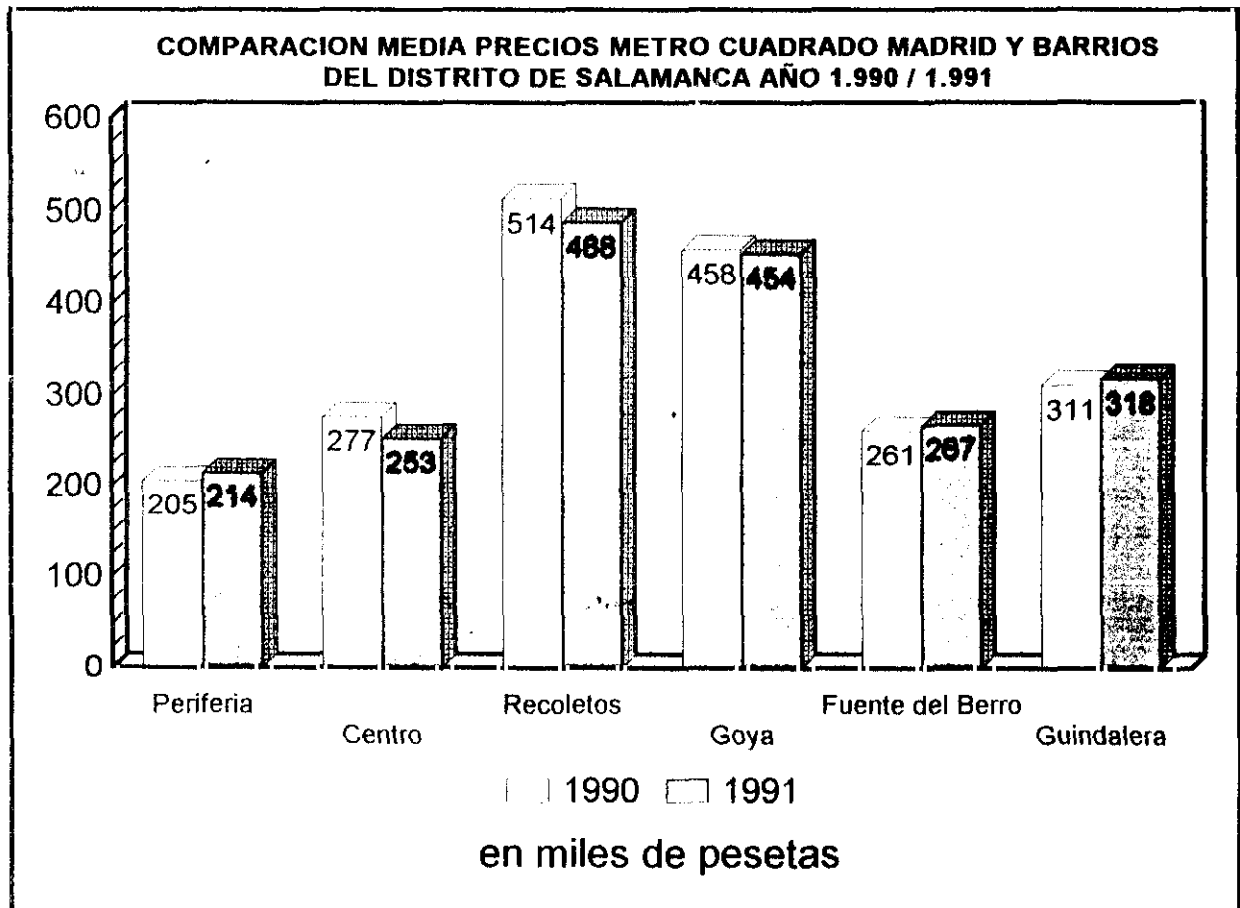
	1990 PESETAS m2	1991 PESETAS m2
RECOLETOS	513.500	488.000
GOYA	458.000	454.500
LISTA	456.000	413.600
GUINDALERA	311.000	318.000
FUENTE DEL BERRO	261.000	267.000
MEDIA	396.000	388.220
CENTRO	276.500	253.000
PERIFERIA	205.000	214.000

Para 1990 tan solo Fuente del Berro se daban valores medios inferiores a las medias de Madrid Centro y para 1991 la misma citada más la Guindalera.

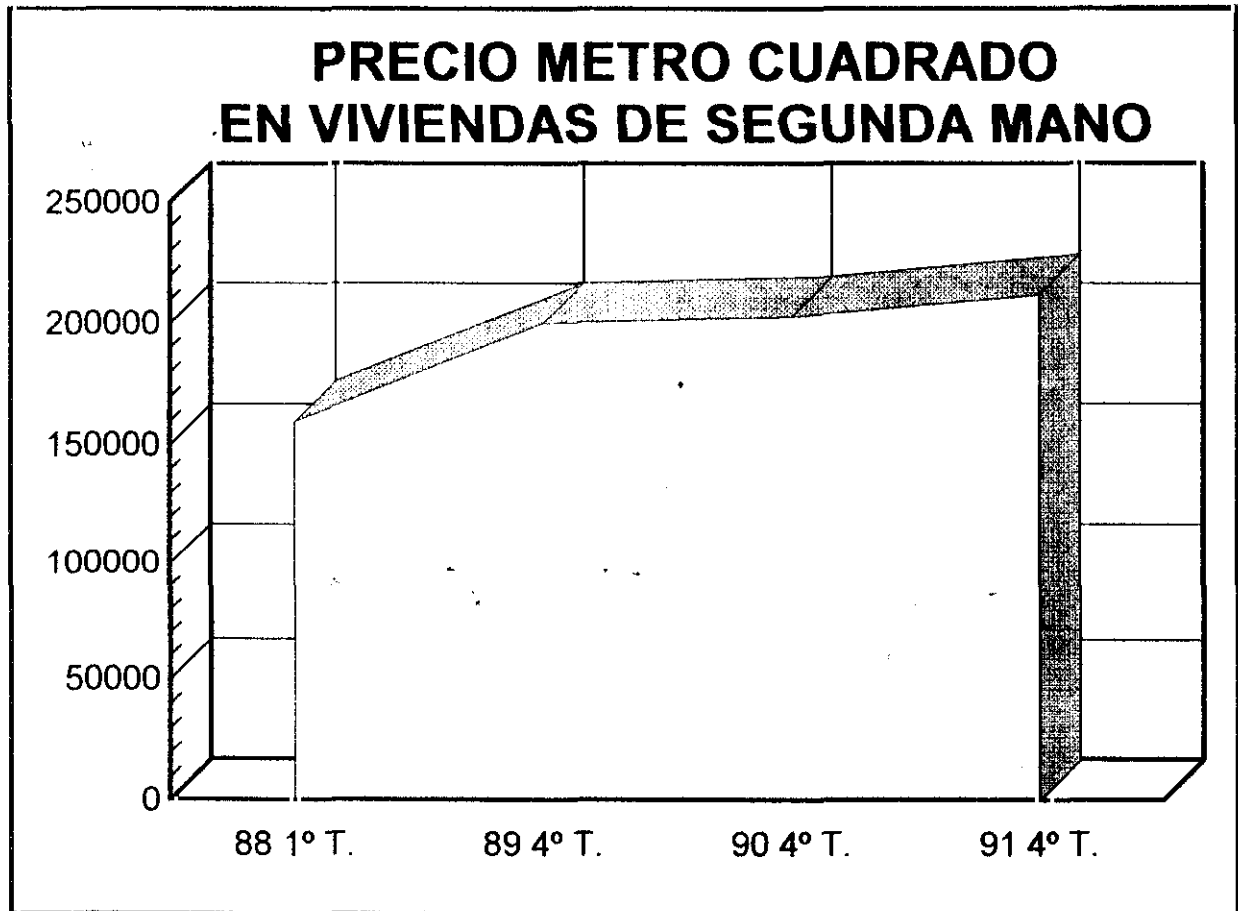
G-21



G-22

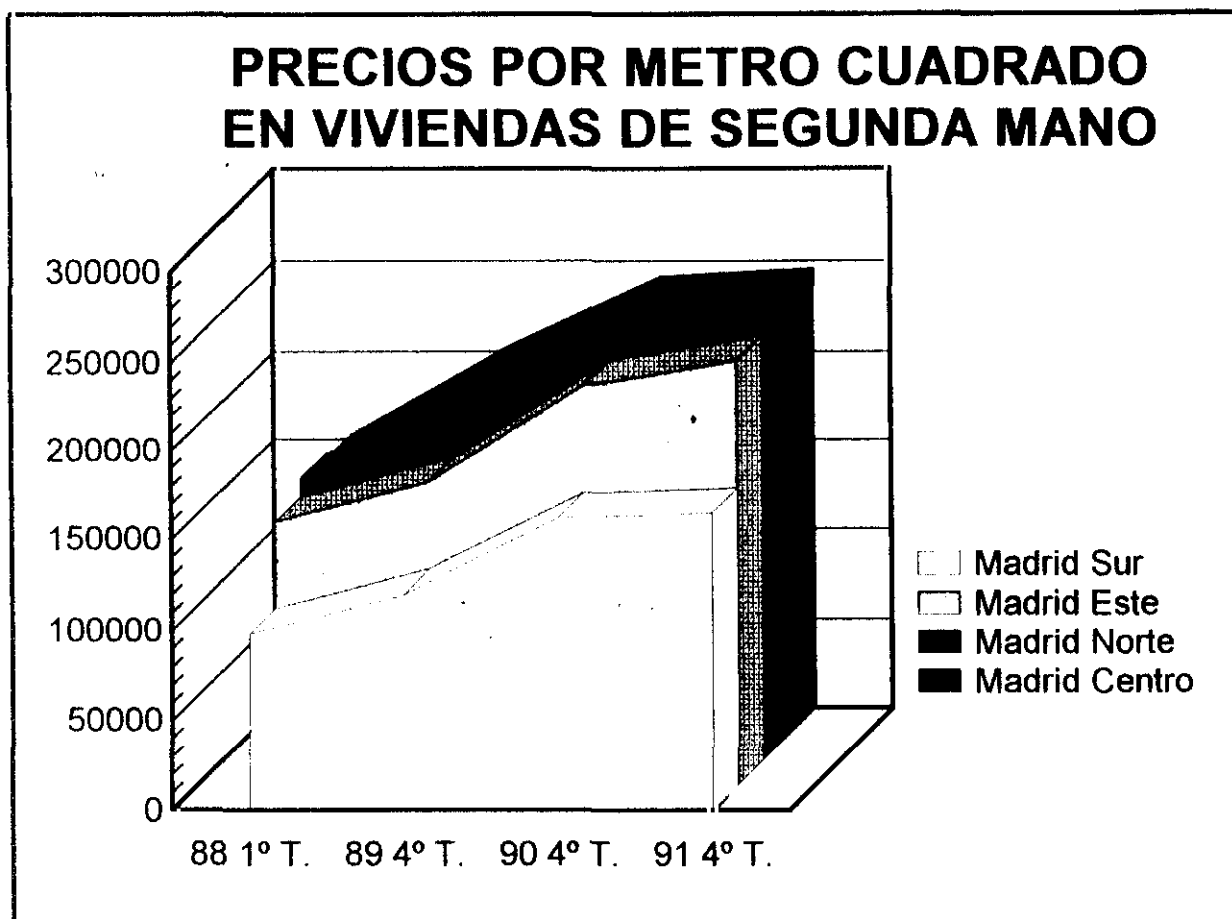


G-23



	1988 1ºT	1989 1ºT	1990 4ºT	1991 4ºT
MADRID	159.331	200.313	202.844	212.177

G-24



	1988 1ºT	1989 1ºT	1990 4ºT	1991 4ºT
MADRID SUR	98.009	145.849	156.332	153.078
MADRID ESTE	119.504	168.407	186.702	203.404
MADRID NORTE	162.089	223.394	219.517	241.563
MADRID CENTRO	165.035	237.351	232.758	245.842

PROMOCIONES MERCADO RESIDENCIAL

BARRIO GUINDALERA

Situación	m2 Viviendas analizadas	Precio contado Ptas	Precio unitario Pts/m²	Finalizan Ventas
AÑO 1991/92				
17. Londrés, 5	44	16.350.000	371.600	24. Ferrer del Río, 6
18. Pilar de Zaragoza	45	11.000.000	244.400	
19. Bejar, 9	57	17.650.000	309.600	
20. Londrés, 9	45	16.990.000	377.600	
21. Bejar, 36	91	30.985.000	340.000	
22. Ruiz Perelló, 4	104	34.900.000	335.600	
23. Ardemans, 63	148	36.550.000	247.000	
25. Juan de la Hoz, 28	55	15.500.000	281.800	
26. Alonso Heredia, 28	40	16.800.000	420.000	
28. Alonso Heredia, 32	68	18.600.000	273.500	
29. Martínez Izquierdo, 36	59	18.500.000	313.600	
30. Conde de Vilches, 36	100	25.000.000	250.000	
31. Ardemans, 12	82	26.000.000	317.000	
32. Eraso, 20	98	24.300.000	248.000	
33. Azcona, 12	50	19.000.000	380.000	
34. Conde de Vilches c/v Eraso	83	23.750.000	286.000	
35. Francisco Navarrete, 60	69	22.750.000	330.100	
36. Martínez Izquierdo, 16	52	18.950.000	364.400	
37. Martínez Izquierdo, 68	70	22.000.000	314.300	
38. Azcona, 46	62	19.200.000	309.700	
39. Martínez Izquierdo, 29	37	13.500.000	364.900	

PROMOCIONES MERCADO RESIDENCIAL

BARRIO GUINDALERA

Situación	m² Viviendas analizadas	Precio contado Ptas	Precio unitario Pts/m²	Finalizan Ventas
AÑO 1992 (Primer Semestre)				
17. Londrés, 5	44	16.350.000	371.600	18. Pilar de Zaragoza
19. Bejar, 9	51	14.850.000	291.200	23. Ardemans, 63
20. Londrés, 9	45	16.990.000	377.600	26. Alonso Heredia, 28
21. Bejar, 36	91	30.985.000	340.000	31. Ardemans, 12
22. Ruiz Perelló, 4	80	25.425.000	317.800	
25. Juan de la Hoz, 28	59	17.946.000	304.200	
28. Alonso Heredia, 32	68	18.600.000	273.000	
29. Martínez Izquierdo, 36	66	18.415.000	279.000	
30. Conde de Vilches, 36	100	27.221.000	272.200	
32. Eraso, 20	98	24.300.000	248.000	
33. Azcona, 12	50	18.800.000	376.000	
34. Conde de Vilches c/v Eraso	83	23.750.000	286.000	
35. Francisco Navarrete, 60	71	23.775.000	334.900	
36. Martínez Izquierdo, 16	52	18.950.000	364.400	
37. Martínez Izquierdo, 68	70	18.000.000	257.100	
38. Azcona, 46	62	19.500.000	314.500	
39. Martínez Izquierdo, 29	37	12.000.000	324.300	
40. María Teresa, 4	47	16.000.000	340.000	

Muestras tomadas: 39 - Superficie media por U.U.: $2.633 / 39 = 67,5 \text{ m}^2$ - Precio medio por U.U.: $12.350.900 / 39 = 316.690 \text{ Pts/m}^2$
 Valor medio U.U.: $67,5 \times 316.690 = 21.376.575 \text{ Pts.}$

Distribución	Sup. Útil	Sup. Construida	P. Oferta total	P.O. Unitario
2D,B,A,S,C,T	52 m ²	61 m ²	31.248.000	512.262 Pts/m ²
2D,B,A,S,C,T	62 m ²	74 m ²	36.352.000	491.243 Pts/m ²
3D,2B,S,C	93 m ²	112 m ²	50.002.000	446.446 Pts/m ²
3D,2B,S,C	94 m ²	111 m ²	49.588.000	446.738 Pts/m ²
3D,2B,S,C (Duplex)	75 m ²	100 m ²	45.000.000	450.000 Pts/m ²
5D,3B,S,C,T (Duplex)	148 m ²	188 m ²	75.000.000	452.127 Pts/m ²
			287.190.000	

BOCÁNGEL n° 19				
Vivienda	n° Dormitorios	Sup. Const. Total	Precio Total	Precio Unitario
A	3	126,30 m ²	3° terz. 5°	45.000.000 340.359 Pts/m ²
B	1	58,00 m ²	Todos vendidos	336.104 Pts/m ²
C	3	122,70 m ²	41.240.000 42.000.000	342.298 Pts/m ²
			171.240.000	

SANCHO DAVILA n° 8				
Vivienda	n° Dormitorios	Sup. Const. Total	Precio Total	Precio Unitario
A y E	1	65,37 m ²	23.000.000	351.843 Pts/m ²
B y C	1	55,89 m ²	22.000.000	336.546 Pts/m ²
B y H	3	108,33 m ²	2° piso 3° piso 4° y 5° piso	35.000.000 340.995 Pts/m ² 336.933 Pts/m ²
F y G	1	53,57 m ²	22.000.000	410.677 Pts/m ²
			175.440.000	

Forma de pago; 8.500.000 Pts., a la firma del contrato.
3.600.000 Pts., en Marzo 1993
3.600.000 Pts., en Septiembre 1993
Hipoteca de hasta 22.000.000 Pts., con LA CAIXA a 12 años y a un 14,50% de interés.

Fecha de entrega: 4° trimestre de 1993.

**MERCADO SECUNDARIO
MUESTRAS ANALIZADAS**

Ref.	Localización	Sup.	Precio m²	O	P	A
4101	AYALA 4	240.00	291.000	0	2	030
4102	AYALA 7	350.00	257.000	0	2	040
4103	CASTELLO 25	140.00	392.000	0	-	018
4104	CASTELLO 59	175.00	302.000	0	-	-
4105	CLAUDIO COELLO C/V AYALA	250.00	360.000	0	2	135
4106	CLAUDIO COELLO 38	90.00	282.000	1	2	035
4107	CLAUDIO COELLO 52	110.00	354.000	0	-	018
4108	CLAUDIO COELLO 60	190.00	243.000	0	1	030
4109	CLAUDIO COELLO 60	190.00	273.000	0	4	030
4110	HERMOSILLA 27	75.00	426.000	1	3	015
4111	HERMOSILLA 34	132.00	340.000	0	3	030
4112	HERMOSILLA 56	80.00	375.000	0	3	030
4113	JORGE JUAN 16	320.00	312.500	0	-	030
4114	LAGASCA 63	130.00	307.000	0	-	020
4115	LAGASCA 80	137.00	248.000	0	2	030
4116	NUÑEZ DE BALBOA 48	330.00	283.000	0	4	035
4117	NUÑEZ DE BALBOA 56	111.00	504.000	0	2	016
4118	NUÑEZ DE BALBOA 56	100.00	500.000	0	1	016
4119	PRINCIPE DE VERGARA 3	50.00	480.000	1	-	015
4120	RECOLETOS 7	230.00	304.000	0	-	035
4121	VELAZQUEZ 36	430.00	372.000	0	5	025
4122	VILLALAR 3-5	46.00	478.000	1	-	030
4123	VILLANUEVA 41	150.00	253.000	0	3	025
4124	ALCALÁ 133	180.00	333.000	0	-	015
4125	CLAUDIO COELLO C/V C. ARANDA 10	200.00	403.000	0	1	040
4126	CONDE ARANDA 16	200.00	350.000	0	1	030
4128	GOYA 38	65.00	307.000	1	6	030
4129	NUÑEZ DE BALBOA 31	50.00	500.000	0	-	020
4130	VELAZQUEZ C/V GOYA	300.00	450.000	0	-	030
4131	VILLANUEVA	240.00	308.000	0	-	025
4132	AYALA C/V LAGASCA	130.00	346.000	0	-	035
4133	VILLALAR 3-5	130.00	375.000	0	2	030
4201	GOYA 123	40.00	345.000	1	2	030
4202	GOYA 123	40.00	320.625	1	4	030
4203	FUENTE DEL BERRO 33	50.00	317.300	0	9	020
4204	HERMOSILLA 108	72.00	290.278	0	2	030
4205	HERMOSILLA 125	165.00	241.818	0	6	030
4206	HERMOSILLA 121	70.00	154.714	1	0	050
4207	HERMOSILLA 120	40.00	403.750	0	-	001
4208	HERMOSILLA 115	90.00	232.222	0	2	030
4209	JORGE JUAN 84	120.00	225.625	0	9	056
4210	JORGE JUAN 69	205.00	214.719	0	3	050
4211	JORGE JUAN 127	217.00	218.894	0	2	030
4212	JORGE JUAN 131	160.00	243.437	0	5	030
4213	MAIQUEZ 8	80.00	273.125	0	0	030
4214	LOPE DE RUEDA 17	170.00	251.470	0	7	030
4215	LOPE DE RUEDA 19	90.00	316.667	0	6	030
4216	O'DONELL 45	180.00	221.667	0	2	025
4217	O'DONELL 51	235.00	363.830	0	7	015
4218	O'DONELL 45	150.00	253.333	0	3	015
	SUMA Y SIGUE	7.725.00	16.196.974			

Ref.	Localización	Sup.	Precio m ²	O	P	A
	SUMA ANTERIOR	7.725.00	16.196.974			
4219	O'DONELL 11	280.00	339.286	0	7	030
4220	O'DONELL 43	100.00	332.500	1	5	025
4221	NARVAEZ 15	100.00	256.500	1	6	025
4222	NARVAEZ 23	46.00	227.174	1	0	050
4223	NARVAEZ 15	100.00	266.000	1	6	025
4224	NARVAEZ 15	155.00	300.326	0	4	025
4225	DUQUE DE SEXTO 31	120.00	253.333	0	9	040
4226	DUQUE DE SEXTO 37	45.00	278.772	1	5	050
4227	DUQUE DE SEXTO 3	115.00	206.522	0	3	055
4228	DUQUE DE SEXTO 38	117.00	308.547	1	5	050
4229	DUQUE DE SEXTO 38	120.00	285.000	1	5	050
4230	DUQUE DE SEXTO 11	70.00	325.714	1	3	050
4231	FERNÁN GONZÁLEZ 20	110.00	256.500	1	1	050
4232	FERNÁN GONZÁLEZ 31	160.00	326.562	1	2	040
4233	FERNÁN GONZÁLEZ 31	180.00	348.333	0	3	040
4234	FERNÁN GONZÁLEZ 20	110.00	233.182	0	1	050
4235	FELIPE II 30	50.00	218.500	0	1	080
4236	FUENTE DEL BERRO 14	60.00	240.666	0	3	050
4237	ALCALÁ 127	129.00	232.000	0	1	040
4238	ALCALÁ 129	80.00	375.000	0	-	040
4239	ALCALÁ 129	100.00	300.000	1	-	040
4240	ALCALÁ 129	190.00	211.000	0	-	040
4241	ALCALÁ 157	218.00	266.000	0	-	035
4242	ALCALÁ 163	106.00	235.000	1	4	020
4243	ALCALÁ 163	134.00	335.000	0	2	020
4244	ALCALÁ 179	65.00	269.000	0	1	035
4245	ALCALÁ 179	71.00	239.000	0	1	035
4246	ALCANTARA 19	80.00	300.000	0	0	020
4247	AYALA 71	50.00	400.000	0	-	015
4248	AYALA 75	170.00	235.000	0	2	040
4249	AYALA 76	40.00	300.000	1	0	040
4250	AYALA 78	70.00	307.000	0	2	030
4251	AYALA 96	160.00	250.000	0	5	035
4252	CONDE DE PEÑALVER 18	90.00	274.000	0	4	035
4253	CONDE DE PEÑALVER 18	32.00	468.000	1	0	030
4254	CONDE DE PEÑALVER 37	47.00	255.000	1	0	030
4255	ESPARTINAS 2	110.00	272.000	0	3	030
4256	ESPARTINAS 6	58.03	336.000	0	-	030
4257	ESPARTINAS 8	90.23	266.000	0	5	030
4258	FRANCISCA MORENO 1	200.00	325.000	0	3	020
4259	GENERAL DÍAZ PORLIER 3	120.00	324.000	0	3	020
4260	GENERAL DÍAZ PORLIER 3	120.00	341.000	0	4	020
4261	GENERAL DÍAZ PORLIER 12	139.00	259.000	0	4	035
4262	GENERAL DÍAZ PORLIER 15	50.00	260.000	1	0	025
4263	GENERAL DÍAZ PORLIER 37	70.00	242.000	1	4	030
4264	GENERAL DÍAZ PORLIER 40	45.00	300.000	1	-	030
4265	GENERAL PARDIÑAS 12	30.00	233.000	1	6	040
4266	GENERAL PARDIÑAS 31	80.00	225.000	2	5	030
4267	GENERAL PARDIÑAS 32	60.00	372.000	1	6	025
4268	GENERAL PARDIÑAS 48	61.00	311.000	1	3	040
4269	GOYA 58	160.00	308.750	0	4	020
4270	HERMOSILLA 71	50.00	310.000	1	5	030
4271	HERMOSILLA 71	51.60	407.000	0	4	015
	SUMA Y SIGUE	13.089.86	31.543.141			

Ref.	Localización	Sup.	Precio m ²	O	P	A
	SUMA ANTERIOR	13.089.86	31.543.141			
4272	HERMOSILLA 78	55.00	240.000	1	-	010
4273	HERMOSILLA 85	200.00	300.000	0	4	040
4274	HERMOSILLA 86	100.00	295.000	0	3	030
4275	HERMOSILLA 86	90.00	250.000	0	6	030
4276	JORGE JUAN	300.00	416.000	0	3	035
4277	JORGE JUAN 51	200.00	325.000	0	5	020
4278	MONTESA 14	160.00	250.000	0	-	025
4279	MONTESA 16	115.00	304.000	0	-	025
4280	DON RAMÓN DE LA CRUZ 76	35.00	285.000	1	0	030
4281	DON RAMÓN DE LA CRUZ 86	150.00	453.000	0	2	015
4282	ALCANTARA 5	230.00	247.000	0	7	020
4283	ALCALÁ 131	190.00	221.000	0	3	040
4284	GENERAL PARDIÑAS 3	45.0	377.000	1	-	040
4285	DON RAMÓN DE LA CRUZ 100	160.00	264.000	0	-	020
4286	PRINCIPE DE VERGARA 40	290.00	354.000	0	-	030
4287	PRINCIPE DE VERGARA 28	180.00	216.000	0	3	030
4288	DON RAMÓN DE LA CRUZ 20	225.00	355.000	0	-	-
4289	POVEDILLA 11	115.00	206.522	0	3	030
4290	ALCALÁ 114	210.00	199.048	0	6	045
4291	AYALA 117	100.00	180.500	0	2	050
4292	GOYA 107	150.00	270.750	0	7	018
4293	ALCALÁ 114	240.00	197.917	0	6	045
4294	ANTONIO ACUÑA 3	145.00	196.552	0	3	060
4295	DOCTOR ESQUERDO 18	70.00	367.446	0	2	020
4296	DOCTOR ESQUERDO 18	70.00	296.536	1	5	020
4297	DOCTOR ESQUERDO 18	110.00	258.443	1	6	020
4298	GOYA 133	150.00	190.000	0	3	050
4301	BOCÁNGEL 49	90.00	220.611	0	3	023
4302	BOCÁNGEL 49	100.00	226.100	0	5	023
4303	BOCÁNGEL 49	110.00	205.545	0	6	023
4304	BENITO CASTRO 12	90.00	190.000	0	3	020
4305	BOCÁNGEL 5	80.00	178.125	0	4	040
4306	BOCÁNGEL 16	110.00	138.081	0	1	040
4307	BOCÁNGEL 22	141.00	224.255	0	7	012
4308	BOCÁNGEL 22	150.00	234.000	0	3	013
4309	BENITO CASTRO 3	140.00	192.857	0	3	040
4310	BENITO CASTRO 3	140.00	179.821	0	-	040
4311	BENITO CASTRO 3	140.00	251.071	0	2	040
4312	AMBROS C/V JORGE JUAN 154	200.00	293.312	2	-	050
4313	ANTONIO TOLEDANO 20	52.00	190.000	1	0	020
4314	ALEJANDRO GONZÁLEZ 4	46.00	175.543	1	0	040
4315	ALEJANDRO GONZÁLEZ 8	120.00	217.708	2	5	020
4316	ALCALÁ 132	205.00	351.219	0	9	030
4317	ALCALÁ 174	90.00	211.111	0	6	025
4318	ALEJANDRO GONZÁLEZ 8	146.00	229.449	0	9	020
4319	EDUARDO AUNOS 13	70.00	339.286	0	2	002
4320	DEMETRIO SÁNCHEZ	90.00	179.444	0	2	030
4321	JORGE JUAN 120	104.00	282.716	0	1	001
4322	RUFINO BLANCO 10	125.00	205.200	0	1	030
4323	RUFINO BLANCO 10	109.00	231.834	0	1	030
4324	SANCHO DÁVILA 27	85.00	241.412	0	1	030
4325	SANCHO DÁVILA 25	70.00	257.857	0	1	030
4326	SANCHO DÁVILA 33	90.00	195.541	0	1	030
4327	SANCHO DÁVILA 36	100.00	198.550	2	3	030
	SUMA Y SIGUE	20.167.86	45.099.503			

Ref.	Localización	Sup.	Precio m ²	O	P	A
	SUMA ANTERIOR	20.167.86	45.099.503			
4328	VIZCONDE MATAMALA 29	45.00	263.888	0	2	012
4329	VIZCONDE MATAMALA 29	40.00	270.000	0	5	020
4330	FUNDADORES 25	75.00	222.616	1	6	020
4331	HERMOSILLA 132	40.00	218.856	1	1	040
4332	HERMOSILLA 130	50.00	225.626	1	2	040
4333	HERMOSILLA 128	36.00	211.111	1	3	040
4334	DOCTOR ESQUERDO 25	80.00	236.312	1	4	040
4335	DOCTOR ESQUERDO 11	65.00	300.461	0	4	040
4336	DOCTOR ESQUERDO 15	35.00	295.857	1	1	050
4337	DOCTOR ESQUERDO 17	50.00	160.000	1	2	040
4338	DOCTOR ESQUERDO 23	40.00	190.000	1	0	040
4339	DOCTOR ESQUERDO 19	100.00	218.500	0	1	040
4343	DOCTOR ESQUERDO 15	109.00	173.440	0	5	050
4344	DEL SOL 2	65.00	249.923	0	2	025
4345	CONCEPCIÓN BAHAMONDE 5	40.00	230.137	1	3	040
4346	CONCEPCIÓN BAHAMONDE 5	50.00	228.015	0	0	040
4347	BENITO CASTRO 4	140.00	196.643	0	-	040
4348	BOCÁNGEL 35	50.00	270.750	0	4	015
4349	MARQUÉS DE ZAFRA 22	120.00	218.104	0	4	010
4350	MARQUÉS DE ZAFRA 15	100.00	234.650	0	3	012
4351	MARQUÉS DE ZAFRA 14	91.00	197.916	0	2	018
4352	MAESTRO ALONSO 10	65.00	199.938	0	1	040
4353	MAESTRO ALONSO 2	90.00	250.694	2	1	040
4354	LOS PEÑASCALES 39	70.00	285.714	0	1	001
4355	LOS PEÑASCALES 35	55.00	338.181	0	3	008
4356	LOS PEÑASCALES 5	120.00	166.250	0	2	035
4357	LOS PEÑASCALES C/V LANUZA	120.00	205.833	0	1	010
4358	LOS PEÑASCALES 32	80.00	282.031	0	-	008
4359	PEDRO HEREDIA 1	70.00	285.000	0	2	011
4360	MARQUÉS DE ZAFRA 26	120.00	340.416	2	1	010
4361	MARQUÉS DE ZAFRA 26	120.00	332.500	2	2	010
4362	MARQUÉS DE ZAFRA 37	120.00	197.916	0	6	020
4363	MARQUÉS DE ZAFRA 31	125.00	271.250	0	6	010
4364	MARQUÉS DE ZAFRA 61	103.00	249.029	0	6	025
4365	MARQUÉS DE ZAFRA 27	90.00	253.333	0	5	025
4366	MARQUÉS DE ZAFRA 8	45.00	217.000	1	1	030
4367	MARQUÉS DE ZAFRA 27	90.00	316.666	0	2	025
4368	MARQUÉS DE ZAFRA 53	40.00	361.000	2	-	013
4370	GOYA 108	75.00	240.667	0	3	050
4371	LANUZA 6	50.00	228.000	0	2	060
4372	LOMBIA 7	70.00	244.286	1	3	030
4401	AV. AMÉRICA 2	180.00	300.000	0	4	030
4402	FRANCISCO SILVELA 76	95.00	210.500	0	4	060
4403	AZCONA 10	40.00	262.500	0	3	060
4404	COSLADA 4	40.00	212.500	0	4	050
4405	CARTAGENA 93	78.00	282.000	0	3	025
4406	ARDEMANS 58	117.00	243.500	0	3	025
4407	RUIZ PERELLÓN 3 C/V CAMPANAR	120.00	237.500	0	5	030
4408	VILLAFRANCA 7	120.00	166.000	0	0	035
4409	NTRA. SRA. GUADALUPE 11	100.00	280.000	0	4	035
4410	ALCALÁ 205	132.00	212.100	1	1	040
4411	DR. GOMEZ ULLA 8	190.00	247.300	0	5	040
4412	MARTÍNEZ IZQUIERDO 6	145.00	248.300	0	1	020
4413	AZCONA 5	60.00	283.300	1	6	018
	SUMA Y SIGUE	24.723.86	58.363.512			

Ref.	Localización	Sup.	Precio m ²	O	P	A
	SUMA ANTERIOR	24.723.86	58.363.512			
4414	AV. AMÉRICA 10	125.00	232.000	0	9	030
4415	AV. AMÉRICA 26	85.00	288.200	0	6	030
4416	FRANCISCO SILVELA 80	82.00	207.300	0	8	038
4417	FRANCISCO SILVELA 56 DUPCO.	35.00	328.500	0	5	050
4418	FRANCISCO SILVELA 56 DUPCO.	25.00	420.000	0	3	050
4419	EDUARDO VICENTE 7	60.00	250.000	0	3	012
4420	FRANCISCO SILVELA 70	125.00	216.000	0	5	045
4421	BEJAR 3	90.00	177.700	0	3	030
4422	AV. BRUSELAS 46	120.00	237.500	0	1	028
4423	ARDEMANS 29	115.00	243.400	0	6	020
4424	NTRA. SRA. GUADALUPE 9	72.00	236.100	0	5	035
4425	AV. AMÉRICA 54	145.00	227.500	0	0	025
4426	BRASILIA 3	110.00	254.400	0	4	020
4427	BERNA 9	92.00	184.700	0	0	030
4428	BRISTOL 14	180.00	266.600	0	2	025
4429	AV. BAVIERA 10	110.00	240.900	0	9	025
4430	BRESCIA 9	129.00	236.400	0	2	020
4431	AV. BRASILIA 5	110.00	254.400	0	6	020
4432	BOLONIA 7	125.00	232.000	0	4	025
4433	AV. BAVIERA 4	160.00	250.000	0	2	025
4434	AV. BRUSELAS 53 C/V BONN	95.00	231.500	0	5	030
4435	MARTÍNEZ IZQUIERDO 77	87.00	229.800	0	7	032
4436	ANTONIA RUIZ SORO 29	75.00	240.000	0	2	020
4437	AV. BRUSELAS 75	135.00	262.900	0	5	030
4438	AV. BRUSELAS 62	160.00	212.500	0	-	030
4439	ANTONIA RUIZ SORO 11	68.00	213.200	0	0	018
4440	PILAR DE ZARAGOZA 41	75.00	240.000	0	3	020
4441	CARTAGENA 8 C/ LONDRES	63.00	190.400	0	1	040
4442	ALCALÁ 229	100.00	290.000	0	3	025
4443	AV. BAVIERA 15	200.00	300.000	0	5	025
4444	AV. BRESCIA 1	180.00	266.600	0	5	025
4445	DR. GÓMEZ ULLA 2	180.00	222.200	0	4	040
4446	AV. BRUSELAS 58	85.00	223.500	0	1	030
4447	BOLONIA 3	110.00	227.200	0	4	025
4448	FRANCISCO NAVACERRADA 2	95.00	263.100	0	-	015
4449	AV. DE LOS TOREROS 24	149.00	275.800	0	4	030
4450	MARTÍNEZ IZQUIERDO 79	90.00	216.600	0	3	032
4451	AV. AMÉRICA 62	180.00	266.600	0	8	025
4452	BERLÍN 8	120.00	291.666	0	3	025
4453	AV. BRUSELAS 43	125.00	224.000	0	5	030
4454	BOLONIA 1	130.00	230.700	0	6	025
4455	BRISTOL 6	140.00	275.000	0	3	025
4456	LONDRES 21	52.00	250.000	0	5	020
4457	FLORESTAN AGUILAR 5	150.00	213.300	0	0	060
4458	AV. BRUSELAS 65	138.00	271.700	0	4	025
4459	LONDRES 20	72.00	215.277	0	3	030
4460	JOSÉ PICÓN 22	80.00	212.500	0	1	040
4501	PRINCIPE DE VERGARA 86	98.00	265.000	0	5	050
4502	DON RAMÓN DE LA CRUZ 95	80.00	275.000	2	5	060
4503	ORTEGA Y GASSET 85	95.00	295.000	2	1	060
4504	ORTEGA Y GASSET 40	140.00	271.500	2	2	050
4505	DON RAMÓN DE LA CRUZ 97	160.00	250.000	2	3	070
4506	CONDE PEÑALVER 60	80.00	250.000	2	3	070
4507	PRINCIPE DE VERGARA 82	100.00	280.000	1	8	060
	SUMA Y SIGUE	30.705.86	71.789.655			

Ref.	Localización	Sup.	Precio m ²	O	P	A
	SUMA ANTERIOR	30.705.86	71.789.655			
4508	MONTESA 38	56.00	304.000	0	1	020
4509	CONDE PEÑALVER 64	85.00	294.000	0	1	050
4510	CONDE PEÑALVER 54	45.00	222.000	1	6	075
4511	ORTEGA Y GASSET 70	65.00	223.000	1	1	050
4512	DON RAMÓN DE LA CRUZ 49	130.00	177.000	0	4	050
4513	FRANCISCO SILVELA 53	105.00	257.100	0	1	050
4515	GENERAL DÍZ PORLIER 99-D	131.00	275.000	2	3	025
4516	GENERAL DÍZ PORLIER 99-D	140.00	257.000	0	6	025
4517	ORTEGA Y GASSET 74	70.00	221.000	1	1	040
4518	PADILLA 54	160.00	281.250	2	4	045
4519	ORTEGA Y GASSET 50	160.00	194.000	2	2	045
4520	DON RAMÓN DE LA CRUZ 87	90.00	367.000	0	2	-
4521	ORTEGA Y GASSET 77	90.00	200.000	0	1	070
4522	PRINCIPE DE VERGARA 69	190.00	274.000	2	4	020
4523	PRINCIPE DE VERGARA 67-69	190.00	316.000	2	2	020
4524	PRINCIPE DE VERGARA 67-69	75.00	427.000	2	6	020
4525	MALDONADO 40	70.00	343.000	2	1	030
4526	MALDONADO 63	260.00	269.000	2	1	040
4527	MALDONADO 65	149.00	295.000	2	2	040
4528	GENERAL DÍZ PORLIER 78	100.00	275.000	1	3	025
4529	MARTIRES CONCEPCIONISTAS 10	157.00	300.000	2	-	030
4530	CONDE DE PEÑALVER 56	45.00	233.000	2	0	060
4531	CONDE DE PEÑALVER 58	40.00	275.000	1	0	060
4532	PASAJE MONTESA	60.00	242.500	0	2	-
4533	ORTEGA Y GASSET 92	65.00	239.000	1	1	050
4534	GENERAL DÍZ PORLIER 63	80.00	269.000	2	0	070
4535	CONDE PEÑALVER 59	160.00	287.500	2	3	045
4536	CONDE PEÑALVER 61	90.00	267.000	1	5	030
4537	MALDONADO 62	95.00	263.000	2	1	030
4538	DIEGO DE LEÓN 61	42.00	286.000	1	0	060
4539	GENERAL DÍZ PORLIER 87	265.00	302.000	2	1	030
4601	SERRANO 84	180.00	417.000	2	4	070
4602	MARÍA DE MOLINA 32	90.00	294.000	0	2	025
4603	LAGASCA 102	420.00	333.000	0	7	050
4604	PRINCIPE DE VERGARA 81	96.00	271.000	1	7	025
4605	VELAZQUEZ 121	70.00	229.000	1	0	050
4606	VELAZQUEZ 114	325.00	338.500	0	1	060
4607	VELAZQUEZ 95	340.00	270.500	0	5	030
4608	LAGASCA 104	209.00	373.200	0	5	050
4609	PADILLA 5	155.00	419.000	0	6	070
4610	DIEGO DE LEÓN 37	235.00	289.400	0	2	030
4611	DIEGO DE LEÓN 34	110.00	391.000	1	3	025
4612	SERRANO 76	175.00	400.000	2	4	070
4613	CLAUDIO COELLO 94	150.00	333.000	2	6	040
4614	CLAUDIO COELLO 116	75.00	273.000	2	3	020
4615	LAGASCA 127	80.00	312.500	0	0	070
4616	LAGASCA 129	195.00	308.000	2	1	020
4617	VELAZQUEZ 117	55.00	291.000	1	-	060
4618	VELAZQUEZ 113	87.00	287.500	2	4	060
4619	VELAZQUEZ 122	57.00	357.000	1	1	050
4620	LAGASCA 115	70.00	143.000	1	0	050
4621	CLAUDIO COELLO 81	55.00	290.909	1	-	070
4622	DON RAMÓN DE LA CRUZ 13	220.00	363.636	2	2	070
4623	NUÑEZ DE BALBOA 64	120.00	267.000	0	1	050
	TOTAL	37.734.86	87.577.150			

Claves:

Ref.	41	Barrio Recoletos
	42	Barrio Goya
	43	Barrio fuente del Berro
	44	Barrio Guindalera
	45	Barrio Lista
	46	Barrio Castellana
Orientación (O)	0	Exterior
	1	Interior
	2	Se desconoce
Altura (P)	0	Bajo o semisótano
	9	Noveno o Ático
Antigüedad (A)		

Muestras tomadas: 319

Superficie media por U.U.: $37.784,86 / 319 = 118,29$

Precio medio m^2 por U.U.: $87.577.150 / 319 = 274.536,32$

Valor medio U.U.: $118 \times 274.536 = 32.395.248$ Pts.

RESUMEN

Precio medio vivienda nueva del barrio de la Guindalera (100 m ²) . . .	31.669.000
Precio medio segunda ocupación del barrio de Goya, y Lista (100 m ²)	27.453.632
	<hr/>
	59.122.632
MEDIA (59.122.632 / 2)	29.561.316
Valor Catastral del distrito por u.u.	9.070.000

Veces que el Valor de Mercado contiene al Valor Catastral:

$$29.561.316 / 9.070.000 = 3,26$$

2.3.5 Estudio del mercado de ámbito nacional.

Se ha realizado un estudio amplio del mercado nacional, con ciertas particularidades, reflejando las muestras obtenidas en tres tipos de "fichas" A-B-C, de las que en cada caso desarrollaremos los datos más salientes:

FICHA-MUESTRAS "A"

Tiene por objeto la recogida de datos, partiendo de una amplia información obtenida, a través de la prensa general y en particular de la prensa especializada²⁸⁸.

Debo señalar que en frecuentes casos se han hecho visitas o contactos telefónicos relacionados con anuncios, obteniendo varias impresiones, entre las que hay que destacar, que en unidades urbanas con precio anunciado como de ganga, al

²⁸⁸ En lo referente a datos del mercado han sido tomadas según la localidad de:

"Selección-Inmobiliario"(Barcelona).
"Mancha Mano".Alcázar de S.Juan)(Ciudad Real).
"Almoneda"(Granada).
"El Ideal Gallego"(La Coruña).
"Servicio Vivienda.Banco Pastor"(La Coruña).
"V. Domingo"(La Coruña).
"Diario de León"(León).
"Intercompra"(León).
"La Rioja"(León).
"C/Manzanares"(Madrid).
"EL Mundo"(Madrid).
"Segunda Mano"(Madrid).
"Anunciador de Málaga"(Málaga).
Promociones varia(Marbella).
"La Gaceta"(Salamanca).
"La Ocasión"(Salamanca).
"El Diario Montañés"(Santander).
"Cambalache"(Sevilla).
"El Norte de Castilla"(Valladolid).
"Heraldo de Aragón"(Zaragoza).
Recibos varios Impuesto s/ Bienes Inmuebles.
Visitas Personales.
Video información-inmobiliario.

efectuar la comprobación "in situ", aparecen sorpresas, como por ejemplo: zona claramente depreciada, vivienda con inquilinos no fácil de desalojar, ubicación y condiciones desfavorables, escasísima luz y ventilación, carentes de los servicios más elementales; anunciados tales como "tres dormitorios, salón, cocina, aseo..."siendo el resultado un sótano, poquísima ventilación, sin luz natural, enorme humedad, y todo ello en 40 m². En definitiva, aunque se han recogido algunas muestras de este tipo de infraviviendas, puede afirmarse que son las más caras del mercado, si atendemos a su relación condiciones-precio.

Efectuada la recogida de datos, se realizó un primer muestreo que ha supuesto una recopilación de 39 apretados folios de contenido, los cuales aparecen en el anexo.

Un nuevo muestreo partiendo del contenido de los folios referidos, ha dado lugar ha obtener 534 muestras que han sido agrupadas de tres en tres, procurando se refieran al mismo municipio o en algunos casos municipios similares, clasificando las muestras en cada caso, según precio de mercado, en "tipo alto, tipo medio y tipo bajo". Estas fichas "A" (páginas 411 a 430) reseñadas alfabéticamente de la "a" a la "r", llevan un recuadrillo, junto a los datos del precio, para que la muestra pueda ser identificada en las páginas del anexo, según el número fijado en dicho recuadro.

La muestras tomadas, han dado lugar a la confección de las referidas fichas, siendo el papel a desempeñar, en primer lugar la utilización directa de los datos contenidos y el no menos importante de servir de apoyo para seguir los pasos del trabajo, al facilitar información sobre el mercado inmobiliario en diversas zonas del país, los valores reales y la comparación de estos precios con los llamados oficiales a través de los valores catastrales.

Con estos primeros datos ya tenemos una visión muy aproximada a la realidad y dan pie para pasar al siguiente escalón del estudio que deberá quedar concretado con los datos contenidos en la ficha "B" (páginas 431 a 435).

FICHA "B"

Tiene por objeto recoger de forma resumida las muestras de la ficha "A". A tal fin se ha configurado un formato que permite encajar el asiento de las nueve muestras con sus tres distintas variantes (alto, medio y bajo) de la ficha "A", para ir sintetizando el análisis, de tal modo que puede estudiarse por el simple sistemas de arrastre de sumas, tanto lo concerniente a las ($9 \times 3 = 27$) muestras de cada ficha-muestra ("A"), como el total de las que van asentadas, hasta llegar a la final, en que en su total disponemos del resumen de todos los datos. Ya en el escalón alcanzado por "B" introducimos mayor número de elementos que permiten un cotejo más extenso de los antecedentes en estudio, con holgura adecuada para poder establecer opinión con base suficiente.

El conjunto de los epígrafes que aparecen en la ficha, permiten, a mi juicio, seguir la maniobra necesaria en cada operación.

Aunque todo el contenido del estudio será motivo del correspondiente comentario, al realizar el resumen y establecer conclusiones, ya puede señalarse que al establecer la media de las muestras aparece:

- a) Tipos altos 23.931 (en miles de pesetas).
- b) Tipo medio 15.050 (en miles de pesetas).
- c) Tipo bajo 10.871 (en miles de pesetas).

Que al establecer la relación con el valor catastral medio nacional se arrojan los siguientes resultados, para los tres tipos señalados, que siguiendo el mismo orden arroja:

- a) Es 8,82 veces el valor catastral medio nacional.
- b) Es 5,55 veces el valor catastral medio nacional.
- c) Es 4,01 veces el valor catastral medio nacional.

La media de los valores reales, a-b-c, de las zonas investigadas es 16.612 miles de pesetas, que equivalen 6,13 veces el valor catastral medio nacional.

El valor catastral medio de las zonas investigadas es de 3.490 miles de pesetas; que al establecer la relación entre la media de valor real de la unidades urbanas investigadas, 16.612 miles de pesetas; se llega a la conclusión de que este valor contiene al valor catastral medio de las zonas 4,76 veces.

FICHA "C"

Como ya se ha señalado en páginas anteriores, uno de los tipos de actuación que se ha seguido, para el estudio, ha sido la comprobación en las propias fincas; de su estado, la superficie, antigüedad, servicios, ubicación, precio actual según el mercado de la localidad y con particular interés los condicionantes fiscales, con referencia de los figurados en el precio recibo por pago Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Aunque fue dificultosa la toma de estos datos, se han conseguido los necesarios para poder formar opinión del ilógico contraste que en el sector inmobiliario existe entre la realidad y la verdad oficial, entendiéndose que el maridaje entre estas dos líneas (la oficial y la real) alcanza la categoría de disparatado).

Igual que en las anteriores fichas también en esta, a través de los epígrafes contenidos, podrá apreciarse el resultado de lo investigado, y por otra parte en fases siguientes del trabajo habrán de aparecer referencias suficientes para clarificar cualquier interpretación sobre lo tratado.

La ficha "C" (páginas 436 a 445) contiene el resumen del muestreo individualizado que con visión real de documentos y U.Urbanas se ha realizado y que utilizando el sistema de valores medios arroja (en miles de pesetas):

- Valor real según mercado, por U.U.	19.963.
- Valor catastral de la zona o provincia	2.856.
- Valor catastral de la población	3.034.
- Valor catastral por unidad urbana	3.788.

Que traducidos a los cotejos habituales obtenemos:

1) Veces que contiene el Valor de Mercado al Valor Catastral Provincial	7
2) Veces que contiene el Valor de Mercado al Valor Catastral de la Población	6.6
3) Veces que contiene el Valor de Mercado al Valor Catastral de la Unidad Urbana	5,3

- 4) Veces que contiene el Valor de Mercado al Valor Catastral
General 7,3

Siendo lógicamente el más significativo de los datos la relación Valor de Mercado, Valor Catastral de la finca que supuso en esta muestra **5,3** veces sobre la Unidad Urbana.

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			nº de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)	
GAVA	1	Catalana	Barcelona	4.033	29.950	11,04	22.950	8,46	10.950	4,03	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	1-2-3	3.659	3.878		1			2		3		
SANTA COLOMA DE CERVELLO	1	Catalana	Barcelona	3.309	15.550	5,73	13.500	4,98	8.950	3,30		
	4-5-6	3.659	3.878		4			5		6		
HOSPITALET DE LLOBREGAT	4	Catalana	Barcelona	3.280	20.450	7,54	13.250	4,89	5.750	2,12		
	7-8-9	3.659	3.878		7			8		9		
VILADECANS	1	Catalana	Barcelona	3.215	22.000	8,11	13.950	5,14	9.550	3,52		
	10-11-12	3.659	3.878		10			11		12		
ESPLUGAS	2	Catalana	Barcelona	3.613	17.850	6,58	14.950	5,51	9.950	3,67		
	13-14-15	3.659	3.878		13			14		15		
BADALONA	5	Catalana	Barcelona	2.416	20.450	7,54	15.500	5,72	12.950	4,77		
	22-23-24	3.659	3.878		22			23		24		
CASTELDEFELS	6	Catalana	Barcelona	4.327	20.900	7,71	11.900	4,39	8.500	3,13		
	16-17-18	3.659	3.878		16			17		18		
MARTORELL	3	Catalana	Barcelona	5.412	13.950	5,14	12.950	4,77	11.950	4,41		
	19-20-21	3.659	3.878		19			20		21		
BARCELONA	5	Catalana	Barcelona	5.130	58.000	21,38	21.000	7,74	7.500	2,77		
	10-11-12	3.659	3.878		10			11		12		
SUMA DE LA FICHA MUESTRA					219.100		139.950		86.050		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS 3.859					24.344	8,97	15.550	5,73	9.561	3,53	16.485	6,08

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			nº de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES			
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)				
ALCALA DE GUADAIRA	11/25 9/26 8/27	Andaluza	Sevilla	2.866		18.000	6,64		13.500	4,98		5.000	1,84	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor).	
		2.692	2.783		25				26			27			
CHIPIONA	10	Andaluza	Cádiz	2.980		12.000	4,42		8.000	2,95		7.500	2,77	(3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	28-29-30	2.692	3.190		30				28			29			
CAMAS	8	Andaluza	Sevilla	2.763		12.000	4,42		6.000	2,21		4.600	1,70		
	38-38 9/39	2.692	2.783		39				38			37			
DOS HERMANAS	8	Andaluza	Sevilla	4.797		9.500	3,50		5.319	1,96		4.210	1,55		
	41-42-40	2.692	2.783		41				42			40			
CASTIBLANCO DE LOS ARROYOS	8	Andaluza	Sevilla	1.848		10.000	3,69		9.000	3,32		7.450	2,75		
	46-47-48	2.692	2.783		46				47			48			
CASTILLEJA DE LA CUESTA	9	Andaluza	Sevilla	2.466		9.000	3,32		8.500	3,13		6.000	2,21		
	49-50-51	2.692	2.783		49				50			51			
MÁLAGA	8/43 10	Andaluza	Málaga	2.934		9.500	3,50		8.500	3,13		5.000	1,84		
	44-45	2.692	3.390		44				43			45			
HUELVA	8/33 9	Andaluza	Huelva	2.652		20.000	7,37		14.500	5,35		8.500	3,13		
	31-32	2.692	2.418		31				32			33			
SEVILLA	9	Andaluza	Sevilla	3.086		20.000	7,37		11.500	4,24		11.000	4,06		
	34-35-36	2.692	2.783		34				35			36			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						120.000			84.819			59.260		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					2.934	13.333	4,91		9.424	3,48		6.586	2,43	9.781	3,61

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES				
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	n° de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO		(2)			
GENES	36	Andaluza	Granada	2.864		7.500	2,76		6.450	2,38		5.500	2,03	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	376-377-378	2.692	2.254		376				377			378			
HUETOR VEGA	37	Andaluza	Granada	2.821		10.500	3,87		8.300	3,06		8.200	3,02		
	379-380-81	2.692	2.254		379				380			381			
ALMUÑECAR	36	Andaluza	Granada	4.822		7.000	2,58		6.000	2,21		4.300	1,59		
	382-383-384	2.692	2.254		382				383			384			
CASAR	36	Andaluza	Granada	3.561		22.700	8,37		21.000	7,74		18.500	6,82		
	385-386-387	2.692	2.254		385				386			387			
LA ZUBIA	36	Andaluza	Granada	3.007		7.000	2,58		6.800	2,51		4.600	1,69		
	388-389-390	2.692	2.254		388				389			390			
CULLAR	37	Andaluza	Granada	1.088		20.000	7,37		18.000	6,64		17.500	6,45		
	391-392-393	2.692	2.254		391				392			393			
FUENGIROLA	37	Andaluza	Málaga	4.399		10.500	3,87		9.500	3,50		8.900	3,28		
	394-395-396	2.692	3.390		394				395			396			
GRANADA	37	Andaluza	Granada	2.308		13.000	4,79		11.500	4,24		11.500	4,24		
	397-398-399	2.692	2.254		397				398			399			
GRANADA	37	Andaluza	Granada	2.308		14.400	5,31		13.000	4,79		12.500	4,61		
	400-401-402	2.692	2.254		400				401			402			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						112.600			100.550			91.500		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (n° de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS 3.026						12.512	4,61		11.172	4,12		10.167	3,75	11.283	4,16

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES				
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	nº de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO		(2)			
LA ZUBIA	38	Andaluz	Granada	3.007		13.500	4,98		12.500	4,61		11.345	4,18	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	403-404-405	2.692	3.390		403			404		405					
OGIJARES	38	Andaluz	Granada	3.152		15.000	5,53		12.000	4,43		11.000	4,06		
	406-407-408	2.692	3.390		406			407		408					
ARMILLA	38	Andaluz	Granada	2.859		13.000	4,79		12.400	4,57		12.000	4,43		
	409-410-411	2.692	3.390		409			410		411					
ALMUÑECAR	38-39	Andaluz	Granada	4.882		14.000	5,16		13.000	4,79		3.500	1,29		
	412-413-414	2.692	3.390		412			413		414					
GRANADA	38	Andaluz	Granada	2.308		13.300	4,90		8.000	2,95		7.000	2,38		
	415-416-417	2.692	3.390		415			416		417					
ALBOLOTE	39	Andaluz	Granada	3.639		8.000	2,95		6.800	2,51		5.500	2,03		
	418-419-420	2.692	3.390		418			419		420					
GRANADA	39	Andaluz	Granada	2.308		8.500	3,13		7.100	2,62		6.500	2,40		
	421-422-423	2.692	3.390		421			422		423					
GRANADA	39	Andaluz	Granada	2.308		7.500	2,76		6.500	2,40		5.550	2,05		
	424-425-426	2.692	3.390		424			425		426					
GRANADA	39	Andaluz	Granada	2.308		7.900	2,91		5.500	2,03		4.950	1,82		
	427-428-429	2.692	3.390		427			428		429					
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						100.700			83.800			67.345		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					2.863	11.188	4,13		9.311	3,43		7.483	2,76	9.327	3,44

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			nº de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES	
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)		
ZARAGOZA	12	Aragonesa	Zaragoza	3.050	13.350	4,92	12.700	4,68	5.700	2,10	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.		
	52-53-54	2.102	2.559	52	53	54							
ZARAGOZA	12	Aragonesa	Zaragoza	3.050	23.000	8,48	14.500	3,35	7.000	2,58			
	55-56-57	2.102	2.559	55	56	57							
ZARAGOZA	12	Aragonesa	Zaragoza	3.050	12.500	4,61	10.500	3,87	5.500	2,03			
	58-59-60	2.102	2.559	58	59	60							
ZARAGOZA	12	Aragonesa	Zaragoza	3.050	7.800	2,87	6.800	2,51	4.500	1,66			
	61-62-63	2.102	2.559	61	62	63							
LOGROÑO	13	Riojana	Rioja	3.099	9.000	3,32	8.000	2,95	5.600	1,84			
	64-65-66	2.034	2.034	66	65	64							
LOGROÑO	13	Riojana	Rioja	3.099	8.500	3,13	7.750	2,86	7.000	2,58			
	67-68-69	2.034	2.034	68	69	67							
LOGROÑO	13	Riojana	Rioja	3.099	17.000	6,27	14.500	5,35	8.500	3,13			
	70-71-72	2.034	2.034	71	70	72							
CIUDAD REAL	13	Cast. Manchega	Ciudad Real	2.665	14.000	5,16	12.500	4,61	8.000	2,95			
	73-74-75	1.835	2.119	73	75	74							
VALDEPEÑAS ALCAZAR CAMPO DE CRIPTANA	13	Cast. Manchega	Ciudad Real	Vald. 1.995 Alca. 2.430 C.Crip. 2.073	13.500	4,98	10.000	3,69	6.000	2,21			
	76-77-78	1.835	2.119	76	77	78							
SUMA DE LA FICHA MUESTRA					118.650		97.250		57.800		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2	
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					3.406	13.183	4,87	10.805	3,98	6.422	2,37	10.142	3,74

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			n° de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES		
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)			
VILLAESCUSA NOJA LAREDO	14	Cantabria	Cantabria	Villa. 1.009 Noja 1.401 Lared 1.890		Laredo 21.800	8,04		Noja 12.500	4,61	Villaescusa 12.000	4,42	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	79-80-81	2.048	2.048		81			79			80			
SANTANDER	14	Cantabria	Cantabria	2.904		23.500	8,67		12.500	4,61	9.900	3,65		
	82-83-84	2.048	2.048		82			83			84			
SANTANDER	15	Cantabria	Cantabria	2.904		15.000	5,53		12.500	4,61	6.900	2,54		
	85-86-87	2.048	2.048		85			86			87			
SANTANDER	15	Cantabria	Cantabria	2.904		28.900	10,66		17.800	6,56	7.950	2,93		
	88-89-90	2.048	2.048		88			89			90			
SANTANDER	15	Cantabria	Cantabria	2.904		44.000	16,22		13.000	4,79	9.500	3,50		
	91-92-93	2.048	2.048		91			92			93			
SANTANDER	16	Cantabria	Cantabria	2.904		22.000	8,11		9.900	3,65	7.950	2,93		
	94-95-96	2.048	2.048		94			95			96			
VALLADOLID	16	Castilla-León	Valladolid	2.844		15.000	5,53		11.500	4,24	6.800	2,51		
	97-98-99	1.456	1.456		97			98			99			
VALLADOLID	16	Castilla-León	Valladolid	2.844		20.000	7,37		12.000	4,43	4.000	1,47		
	100-101-102	1.456	1.456		100			101			102			
VALLADOLID	16	Castilla-León	Valladolid	2.844		14.500	5,35		11.500	4,24	9.000	3,32		
	103-104-105	1.456	1.456		103			104			105			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						204.700			113.200		74.000		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (n° de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS 3.039						22.744	8,39		12.578	4,64	8.222	3,03	14.515	5,35

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			nº de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)	
LEÓN	17	Castilla-León	León	4.109	10.600	3,90	10.000	3,69	9.900	3,65	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	106-107-108	1.456	1.575	108	106	107						
LEÓN	17	Castilla-León	León	4.109	20.600	7,60	9.500	3,50	7.250	2,67		
	109-110-111	1.456	1.575	109	110	111						
LEÓN	17	Castilla-León	León	4.109	12.000	4,42	9.000	3,32	5.500	2,03		
	112-113-114	1.456	1.575	112	113	114						
LEÓN	17	Castilla-León	León	4.109	10.500	3,87	7.500	2,77	4.000	1,47		
	115-116-117	1.456	1.575	115	116	117						
LEÓN	17	Castilla-León	León	4.109	13.700	5,05	11.500	4,24	5.750	2,12		
	118-119-120	1.456	1.575	118	119	120						
LEÓN	18	Castilla-León	León	4.109	13.000	4,79	9.500	3,50	5.000	1,84		
	121-122-123	1.456	1.575	121	122	123						
LEÓN	18	Castilla-León	León	4.109	12.000	4,42	8.000	2,95	5.500	2,03		
	124-125-126	1.456	1.575	124	125	126						
LEÓN	18	Castilla-León	León	4.109	29.000	10,69	9.600	3,54	5.500	2,03		
	127-128-129	1.456	1.575	127	128	129						
LEÓN	19	Castilla-León	León	4.109	20.000	7,37	16.950	6,25	5.500	2,03		
	130-131-132	1.456	1.575	130	131	132						
SUMA DE LA FICHA MUESTRA					191.900		91.550		53.900		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS 4.109					21.322	7,86	10.172	3,75	5.988	2,21	12.494	4,60

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			n° de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES			
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)				
LEÓN	19	Castilla-León	León	4.109		35.000	12,90		16.850	6,21		14.000	5,16	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	133-134-135	1.456	1.575		134				133			135			
SALAMANCA	19	Castilla-León	Salamanca	2.437		16.000	5,90		13.000	4,79		4.250	1,57		
	136-137-138	1.456	1.397		136				137			138			
SALAMANCA	19	Castilla-León	Salamanca	2.437		12.500	4,61		8.700	3,21		7.500	2,77		
	139-140-141	1.456	1.397		139				140			141			
SALAMANCA	19	Castilla-León	Salamanca	2.437		13.000	4,79		12.000	4,42		7.800	2,88		
	142-143-144	1.456	1.397		142				143			144			
SALAMANCA	19	Castilla-León	Salamanca	2.437		13.500	4,98		8.000	2,95		7.500	2,77		
	145-146-147	1.456	1.397		145				146			147			
SALAMANCA	20	Castilla-León	Salamanca	2.437		16.500	6,08		14.000	5,16		11.500	4,24		
	148-149-150	1.456	1.397		148				149			150			
SALAMANCA	20	Castilla-León	Salamanca	2.437		16.000	5,90		10.500	3,87		9.000	3,32		
	151-152-153	1.456	1.397		151				152			153			
SALAMANCA	20	Castilla-León	Salamanca	2.437		14.000	5,16		10.000	3,69		7.200	2,65		
	154-155-156	1.456	1.397		154				155			156			
SANTA MARIA DE TORMES	20	Castilla-León	Salamanca	2.614		11.000	4,06		10.000	3,69		9.000	3,32		
	157-158-159	1.456	1.397		157				158			159			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						147.500			103.050			77.750		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (n° de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					2.642	16.389	6,04		11.450	4,22		8.639	3,19	12.159	4,48

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			n° de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)	
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	56.000	20,65	35.000	12,91	21.700	8,00	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	160-161-162	2.123	2.342	160	161	162						
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	21.000	7,74	19.500	7,19	18.500	6,82		
	163-164-165	2.123	2.342	164	163	165						
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	70.000	25,81	46.000	16,96	35.000	12,91		
	166-167-168	2.123	2.342	166	167	168						
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	39.000	14,38	25.000	9,22	16.500	6,08		
	169-170-171	2.123	2.342	169	170	171						
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	70.000	25,81	40.000	14,75	18.000	6,64		
	172-173-174	2.123	2.342	172	173	174						
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	55.000	20,28	28.000	10,32	13.000	4,79		
	175-176-177	2.123	2.342	175	176	177						
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	21.600	7,96	14.470	5,34	13.420	4,95		
	178-179-180	2.123	2.342	178	179	180						
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	18.500	6,82	15.000	5,53	14.000	5,16		
	181-182-183	2.123	2.342	181	182	183						
LA CORUÑA	21	Gallega	La Coruña	4.400	60.000	22,12	38.000	14,01	30.000	11,06		
	184-185-186	2.123	2.342	184	185	186						
SUMA DE LA FICHA MUESTRA					411.100		260.970		180.120		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (n° de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS 4.400					45.677	16,84	28.997	10,69	20.013	7,38	31.562	11,64

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES				
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	nº de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO		(2)			
OLEIROS	22	Galicia	La Coruña	2.999		45.000	16,59		17.500	6,45		11.000	4,05	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	187-188-189	2.123	2.342		187			188		189					
ORDENES	22	Galicia	La Coruña	1.090		10.000	3,69		8.000	2,95		5.000	1,84		
	190-191-192	2.123	2.342		190			191		192					
PORTODOSON	22	Galicia	La Coruña	1.090		11.000	4,06		8.200	3,02		7.100	2,62		
	193-194-195	2.123	2.342		193			194		195					
SADA	22	Galicia	La Coruña	1.220		21.000	7,74		13.000	4,79		6.500	2,40		
	196-197-198	2.123	2.342		196			197		198					
SANTIAGO DE COMPOSTELA	23	Galicia	La Coruña	4.082		60.000	22,12		40.000	14,75		17.000	6,27		
	199-200-201	2.123	2.342		200			199		201					
SANTIAGO DE COMPOSTELA	23	Galicia	La Coruña	4.082		29.000	10,69		24.000	8,85		10.000	3,69		
	202-203-204	2.123	2.342		202			203		204					
SANTIAGO DE COMPOSTELA	23	Galicia	La Coruña	4.082		35.000	12,91		22.000	8,11		15.000	5,53		
	208-209-210	2.123	2.342		208			209		210					
SANTIAGO DE COMPOSTELA	23	Galicia	La Coruña	4.082		31.000	11,43		24.000	8,85		16.500	6,08		
	205-206-207	2.123	2.342		205			206		207					
SANTIAGO DE COMPOSTELA	23	Galicia	La Coruña	4.082		50.000	18,44		32.000	11,80		15.000	5,53		
	211-212-213	2.123	2.342		211			212		213					
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						292.000			188.700			103.100		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					2.978	32.444	11,96		20.967	7,73		11.456	4,22	21.622	7,97

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES				
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	nº de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO		(2)			
LUGO	22	Galicia	Lugo	3.399		18.000	6,64		14.000	5,16		10.600	3,91	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra.	
	214-215-216	2.123	1.701		214			215			216				
LUGO	22	Galicia	Lugo	3.399		22.000	8,11		14.000	5,16		7.600	2,80	(2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor).	
	217-218-219	2.123	1.701		217			218			219				
SARRIA	22	Galicia	Lugo	2.301		10.500	3,87		6.500	2,40		4.500	1,66	(3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	220-221-222	2.123	1.701		220			221			222				
ORENSE	22	Galicia	Orense	2.222		25.000	9,21		13.500	4,98		12.500	4,61		
	223-224-225	2.123	1.448		223			224			225				
ORENSE	22	Galicia	Orense	2.222		23.000	8,48		12.000	4,42		7.900	2,91		
	226-227-228	2.123	1.448		226			227			228				
ORENSE	23	Galicia	Orense	2.222		31.000	11,43		16.000	5,90		11.000	4,06		
	229-230-231	2.123	1.448		229			230			231				
SANTIAGO DE COMPOSTELA	24	Galicia	La Coruña	4.082		50.000	18,44		27.000	9,95		18.000	6,63		
	232-233-234	2.123	2.342		232			233			234				
SANTIAGO DE COMPOSTELA	24	Galicia	La Coruña	4.082		80.000	29,50		21.000	7,74		15.000	5,53		
	235-236-237	2.123	2.342		235			236			237				
SANTIAGO DE COMPOSTELA	24	Galicia	La Coruña	4.082		75.000	27,65		39.000	14,38		16.500	6,08		
	238-239-240	2.123	2.342		238			239			240				
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						334.500			163.000			103.600		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					3.112	37.166	13,70		18.111	6,68		11.511	4,24	22.263	8,21

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO							OBSERVACIONES	
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	nº de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)		
BETANZOS	24	Galicia	La Coruña	1.541		15.500	5,71	9.800	3,61	6.350	2,34	(1) Procedencia de los datos pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	241-242-243	2.123	2.342		241			242		243			
ARTEIJO	24	Galicia	La Coruña	1.682		17.000	6,27	15.000	5,53	13.000	4,79		
	244-245-246	2.123	2.342		244			245		246			
BOIRO	24	Galicia	La Coruña	2.011		15.500	5,72	9.500	3,50	8.500	3,13		
	247-248-249	2.123	2.342		247			248		249			
EL FERROL	24	Galicia	La Coruña	2.848		25.000	9,22	3.600	1,33	3.000	1,11		
	250-251-252	2.123	2.342		250			251		252			
BRION-CAMBRE	24	Galicia	La Coruña	Brion 447 Cee 889 Cambre 2.405	Brion	25.000	9,22	Cee 8.500	3,13	Cambre 6.500	2,40		
	253-254-255	2.123	2.342		253			254		255			
NIGRAN	25	Galicia	Pontevedra	3.271		40.000	14,75	33.000	12,17	32.000	11,80		
	256-257-258	2.123	2.559		256			257		258			
REDONDELA	25	Galicia	Pontevedra	1.902		25.000	9,22	17.000	6,27	15.500	5,71		
	259-260-261	2.123	2.559		259			260		261			
SANJENJO	25	Galicia	Pontevedra	2.256		32.000	11,80	26.000	9,59	12.000	4,42		
	262-263-264	2.123	2.559		262			263		264			
VILLAGARCIA DE AROSA	25	Galicia	Pontevedra	2.249		39.600	14,60	25.500	9,40	25.000	9,22		
	265-266-267	2.123	2.559		265			266		267			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						234.600		147.900		121.850		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					2.389	26.067	9,61	16.433	6,06	13.538	4,99	18.679	6,89

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			n° de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES			
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)				
PONTEVEDRA	25	Galicia	Pontevedra	2.766		27.500	10,14		18.500	6,82		9.250	3,41	(1) Procedencia de los datos - pag. del anexo y número de la muestra.	
	268-269-270	2.123	2.559		268			269			270				
PONTEVEDRA	25	Galicia	Pontevedra	2.766		40.000	14,75		15.950	3,88		13.200	4,87	(2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor).	
	271-272-273	2.123	2.559		271			272			273				
PONTEVEDRA	25	Galicia	Pontevedra	2.766		18.000	6,64		12.640	4,66		12.000	4,43	(3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	274-275-276	2.123	2.559		274			275			276				
ZAMORA	25	Castilla-León	Zamora	2.288		40.000	14,75		15.000	5,53		11.000	4,05		
	277-278-279	1.456	925		277			278			279				
MIÑO	25	Galicia	La Coruña	2.092		20.000	7,37		12.000	4,42		8.300	3,06		
	280-281-282	2.123	2.342		280			281			282				
MADRID - Zona Colonia del Manzanares	25	Madrid	Madrid	5.228		44.700	16,48		24.200	8,92		16.500	6,08		
	283-284-285	4.218	4.218		283			284			285				
MADRID	25	Madrid	Madrid	5.228		51.000	18,81		22.500	2,30		17.950	6,62		
	286-287-288	4.218	4.218		286			287			288				
MADRID	25	Madrid	Madrid	5.228		85.000	31,34		33.500	12,35		19.500	7,19		
	289-290-291	4.218	4.218		289			290			291				
MADRID	25	Madrid	Madrid	5.228		65.000	23,97		15.200	5,61		14.000	3,16		
	292-293-294	4.218	4.218		292			293			294				
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						391.200			169.450			121.700		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (n° de "TIPOS")	
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					3.732	43.467	16,02		18.828	6,94		13.522	4,99	25.272	9,32

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO							OBSERVACIONES		
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	nº de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		35.000	12,91		23.000	8,48		16.000	5,90	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra.
	295-296-297	4.218	4.218		295			296			297			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		63.000	23,23		42.000	15,49		37.000	13,64	(2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor).
	298-299-300	4.218	4.218		298			299			300			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		19.500	7,19		15.000	5,53		10.500	3,87	(3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.
	301-302-303	4.218	4.218		301			302			303			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		19.000	7,00		16.500	6,08		15.000	5,53	
	304-305-306	4.218	4.218		304			305			306			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		21.000	7,74		14.500	5,35		11.500	4,24	
	307-308-309	4.218	4.218		307			308			309			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		19.000	7,00		17.000	6,27		13.000	4,79	
	310-311-312	4.218	4.218		310			311			312			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		19.500	7,19		17.500	6,45		11.000	4,06	
	313-314-315	4.218	4.218		313			314			315			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		21.000	7,74		19.000	7,00		17.000	6,27	
	316-317-318	4.218	4.218		316			317			318			
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		26.000	9,59		14.200	5,24		9.200	3,39	
	319-320-321	4.218	4.218		319			320			321			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						243.000			178.700			140.200		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS 5.228						27.000	9,96		19.855	7,32		15.578	5,74	20.811
														7,67

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			nº de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES			
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)				
LAS ROZAS	31	Madrid	Madrid	4.543		72.000	26,55		37.000	13,64		30.000	11,06	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	322-323-324	4.218	4.218		322				323			324			
LAS ROZAS	31	Madrid	Madrid	4.543		97.000	35,77		45.000	16,59		37.000	13,64		
	325-326-327	4.218	4.218		325				326			327			
LAS ROZAS	31	Madrid	Madrid	4.543		110.000	40,36		43.000	15,86		21.500	7,93		
	328-329-330	4.218	4.218		328				329			330			
MAJADAHONDA	31	Madrid	Madrid	4.543		39.900	14,71		33.750	12,44		21.500	7,93		
	331-332-333	4.218	4.218		331				332			333			
GALAPAGAR	31	Madrid	Madrid	3.153		21.000	7,74		18.550	6,84		11.500	4,24		
	334-335-336	4.218	4.218		334				335			336			
TORRELODONES	31	Madrid	Madrid	4.236		64.700	23,86		58.000	21,39		55.000	20,28		
	337-338-339	4.218	4.218		337				338			339			
VILLANUEVA DEL PARDILLO	31-32	Madrid	Madrid	2.286		46.450	17,13		21.400	7,89		16.000	5,90		
	340-341-342	4.218	4.218		340				341			342			
ALPEDRETE	32	Madrid	Madrid	2.670		26.500	9,77		19.250	7,10		15.550	5,73		
	343-344-345	4.218	4.218		343				344			345			
ALPEDRETE	32	Madrid	Madrid	2.670		16.000	5,90		15.700	5,79		10.500	3,87		
	346-347-348	4.218	4.218		346				347			348			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						493.550			291.650			218.550		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					3.687	54.838	20,22		32.406	11,95		24.283	8,95	37.176	13,71

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES				
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	nº de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO		(2)			
VILLALBA	32	Madrid	Madrid	2.480		23.500	8,67		13.650	5,03		8.000	2,95	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra.	
	349-350-351	4.218	4.218		349			350			351				(2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor).
CERCEDILLA	32	Madrid	Madrid	2.981		20.700	7,63		16.900	6,23		15.000	5,54	(3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	352-353-354	4.218	4.218		352			353			354				
CERCEDILLA	32	Madrid	Madrid	2.981		23.800	8,78		18.000	6,64		13.600	5,02		
	355-356-357	4.218	4.218		355			356			357				
MADRID	32	Madrid	Madrid	5.228		52.000	19,70		34.500	12,72		25.000	9,22		
	358-359-360	4.218	4.218		358			359			360				
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		31.000	11,43		22.000	8,11		17.000	6,27		
	361-362-363	4.218	4.218		361			362			363				
MADRID	31	Madrid	Madrid	5.228		76.000	28,02		26.000	9,59		8.000	2,95		
	364-365-366	4.218	4.218		364			365			366				
MADRID	32	Madrid	Madrid	5.228		21.000	7,74		16.000	5,90		14.000	5,16		
	367-368-369	4.218	4.218		367			368			369				
MADRID	32	Madrid	Madrid	5.228		42.000	15,49		19.000	7,00		10.000	3,69		
	370-371-372	4.218	4.218		370			370			372				
MADRID	32	Madrid	Madrid	5.228		17.000	6,27		12.000	4,42		9.500	3,50		
	373-374-375	4.218	4.218		373			374			375				
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						307.000			178.050			120.000		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS 4.423						34.111	12,58		19.784	7,29		13.344	4,92	22.413	8,26

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO							OBSERVACIONES	
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	n° de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)		
FUENLABRADA	33	Madrid	Madrid	2.601		9.000	3,32	8.500	3,13	8.000	2,95	(1) Procedencia de los datos pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	430-431-432	4.218	4.218		430			431		432			
FUENLABRADA	33	Madrid	Madrid	2.601		12.000	4,42	9.300	3,43	8.000	2,95		
	433-434-435	4.218	4.218		433			434		435			
HUMANES	33	Madrid	Madrid	2.798		8.000	2,95	7.700	2,84	7.500	2,77		
	436-437-438	4.218	4.218		436			437		438			
MOSTOLES	33	Madrid	Madrid	2.444		11.000	4,05	10.200	3,76	8.000	2,95		
	439-440-441	4.218	4.218		439			440		441			
GETAFE	33	Madrid	Madrid	2.781		8.300	3,06	7.800	2,88	7.800	2,88		
	442-443-444	4.218	4.218		442			443		444			
ZARZAQUEMADA	33-35	Madrid	Madrid	1.934		14.000	5,16	10.800	3,98	9.200	3,39		
	445-446-447	4.218	4.218		445			446		447			
VALLECAS VILLA	33-34	Madrid	Madrid	4.218		21.000	7,74	8.000	2,95	7.800	2,87		
	448-449-450	4.218	4.218		448			449		450			
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		8.000	2,95	7.500	2,76	5.000	1,84		
	451-452-453	4.218	4.218		451			452		453			
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		7.700	2,84	6.900	2,54	6.000	2,21		
	454-455-456	4.218	4.218		454			455		456			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						99.000		76.700		67.300		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (n° de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					3.090	11.000	4,06	8.523	3,14	7.477	2,76	9.000	3,30

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO							OBSERVACIONES	
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	n° de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)		
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		11.500	4,24	10.000	3,69	9.900	3,65	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	457-458-459	4.218	4.218	4.218	457			458		459			
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		8.000	2,95	7.300	2,69	6.800	2,51		
	460-461-462	4.218	4.218	4.218	460			466		462			
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		7.000	2,58	6.500	2,40	5.300	1,95		
	463-464-465	4.218	4.218	4.218	463			464		465			
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		10.000	3,69	9.000	3,32	8.500	3,13		
	463-464-465	4.218	4.218	4.218	463			464		465			
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		9.000	3,32	8.700	3,21	8.000	2,95		
	466-467-468	4.218	4.218	4.218	466			467		468			
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		9.000	3,32	8.800	3,24	8.500	3,13		
	469-470-471	4.218	4.218	4.218	469			470		471			
MADRID	33	Madrid	Madrid	4.218		23.000	8,48	13.700	5,05	9.000	3,32		
	472-473-474	4.218	4.218	4.218	472			473		474			
COSLADA	33	Madrid	Madrid	2.702		14.700	5,42	11.600	4,28	10.900	4,02		
	475-476-477	4.218	4.218	2.702	475			476		477			
PARLA	33	Madrid	Madrid	1.929		9.900	3,65	8.700	3,21	7.700	2,84		
	478-479-480	4.218	4.218	1.929	478			479		480			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						102.100		84.200		74.600		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (n° de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					3.795	11.344	4,18	9.355	3,45	8.290	3,06	9.663	3,56

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			n° de muestra	PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO						OBSERVACIONES			
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN		TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)				
PARLA	33	Madrid	Madrid	1.929		10.000	3,69		8.500	3,13		8.300	3,06	(1) Procedencia de los datos - pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	481-482-483	4.218	4.218		481				482			483			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		9.000	3,32		8.400	3,10		7.400	2,73		
	484-485-486	4.218	4.218		484				485			486			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		12.500	4,61		12.000	4,42		11.000	4,06		
	487-488-489	4.218	4.218		487				488			489			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		12.000	4,42		8.900	3,28		5.500	2,03		
	490-491-492	4.218	4.218		490				491			492			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		11.800	4,35		8.500	3,13		7.200	2,65		
	493-494-495	4.218	4.218		493				494			495			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		15.000	5,53		11.900	4,39		10.000	3,69		
	496-497-498	4.218	4.218		496				497			498			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		10.500	3,87		8.900	3,28		5.800	2,14		
	499-500-501	4.218	4.218		499				500			501			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		8.000	2,95		6.500	2,40		5.700	2,10		
	502-503-504	4.218	4.218		502				503			504			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		7.800	2,88		6.500	2,40		5.800	2,14		
	505-506-507	4.218	4.218		505				506			507			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						96.600			80.100			66.700		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (n° de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					3.962	10.733	3,96		8.900	3,29		7.411	2,73	9.015	3,32

VALORES CATASTRALES MEDIOS POR UNIDAD URBANA Y PRECIOS REALES SEGÚN MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

POBLACIÓN	(1)	VALORES CATASTRALES MEDIOS POR U. URBANA Según datos oficiales			PRECIOS EN LA POBLACIÓN SEGÚN INVESTIGACIÓN DE MERCADO							OBSERVACIONES			
		COMUNIDAD	PROVINCIA	POBLACIÓN	nº de muestra	TIPO ALTO	(2)	TIPO MEDIO	(2)	TIPO BAJO	(2)				
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		9.700	3,58		9.200	3,39		8.200	3,02	(1) Procedencia de los datos-pag. del anexo y número de la muestra. (2) Comparación con el valor catastral medio nacional (número de veces sobre dicho valor). (3) TIPO MEDIO DE LA FICHA MUESTRA.	
	505-509-510	4.218	4.218	4.218	508				509			510			
MADRID	34	Madrid	Madrid	4.218		9.000	3,32		7.000	2,59		6.900	2,54		
	511-512-513	4.218	4.218	4.218	511				512			513			
FUENLABRADA	34	Madrid	Madrid	2.601		10.200	3,76		9.100	3,36		7.900	2,91		
	514-515-516	4.218	4.218	4.218	514				515			516			
TORREJÓN DE ARDOZ	34	Madrid	Madrid	3.558		9.300	3,50		7.500	2,77		7.100	2,62		
	517-518-519	4.218	4.218	4.218	517				518			519			
PARLA	34	Madrid	Madrid	1.929		8.000	2,95		7.700	2,84		7.300	2,69		
	520-521-522	4.218	4.218	4.218	520				521			522			
ALCORCÓN	35	Madrid	Madrid	2.159		12.500	4,61		9.500	3,50		8.850	3,26		
	523-524-525	4.218	4.218	4.218	523				524			525			
ALCORCÓN	35	Madrid	Madrid	2.159		9.200	3,39		8.800	3,24		8.400	3,10		
	526-527-528	4.218	4.218	4.218	526				527			528			
ALCALÁ DE HENARES	35	Madrid	Madrid	3.106		9.500	3,50		8.500	3,13		8.300	3,06		
	529-530-531	4.218	4.218	4.218	529				530			531			
ALCALÁ DE HENARES	35	Madrid	Madrid	3.106		9.800	3,61		8.700	3,21		8.500	3,13		
	532-533-534	4.218	4.218	4.218	532				533			534			
SUMA DE LA FICHA MUESTRA						87.400			76.000			71.450		TOTAL DIVIDIDO POR TRES (nº de "TIPOS")	2
(3) SUMA DE LA FICHA MUESTRA, DIVIDIDO POR NUEVE POR SER ESTE EL NÚMERO DE MUESTRAS CONTENIDAS					3.006	9.711	3,58		8.444	3,11		7.939	2,92	8.697	3,21

RESUMEN DE LAS MUESTRAS - VALORES MEDIOS
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

R (1)	FICHA Y MUESTRAS	TIPOS ALTOS (a)		TIPOS MEDIOS (b)		TIPOS BAJOS (c)		K		VALORES CATASTRALES MADRID POBLACIÓN FICHA "A"		ZONA INVESTIGADA	OBSERVACIONES
			2		2		2		2		K:Q 3		
Suma de fichas anteriores, más ficha Aa	Aa 1-12 13-21	24.344	8,97	15.550	5,73	9.561	3,52	16.485	6,08	3.859	4,27	CATALUÑA	K= Valores medios de mercado, divididos por 3 de los "Tipos" resumidos en cada Ficha-Muestra.
SUMAS	1-21	24.344	8,97	15.550	5,73	9.561	3,52	16.485	6,08	3.859	4,27		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ab	Ab 21-36-52	24.344 13.333	8,97 4,91	15.550 9.424	5,73 3,48	9.561 6.586	3,52 2,43	16.485 9.781	6,08 3,61	3.859 2.934	4,27 3,36	ANDALUCIA	Q= Valores catastrales medios (aproximados) de la zona investigada. R= RESUMEN (SUMAS) de las Fichas-Muestra.
SUMAS		37.677		24.974		16.147		26.266		3.397			
Suma de fichas anteriores, más ficha Ac	Ac 376-402	37.677 12.512	4,61	24.974 11.172	4,12	16.147 10.167	3,75	26.266 11.283	4,16	3.026	3,72	ANDALUCIA	1= Es la suma media de las muestras contenidas en la ficha. 2= Comparación con el valor catastral medio.
SUMAS		50.189		36.146		26.314		37.549					
Suma de fichas anteriores, más ficha Ad	Ad 403-429	50.189 11.188	4,13	36.146 9.311	3,43	26.314 7.483	2,76	37.549 9.323	3,44	2.975	3,13	ANDALUCIA	3= Comparación con los valores catastrales - aproximados- de la zona investigada- veces que supone sobre dichos valores. (K:Q).
SUMAS		61.377		45.457		33.797		46.872					

RESUMEN DE LAS MUESTRAS - VALORES MEDIOS
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

R (1)	FICHA Y MUESTRAS	TIPOS ALTOS (a)		TIPOS MEDIOS (b)		TIPOS BAJOS (c)		K		VALORES CATASTRALES MADRID POBLACIÓN FICHA "A"		ZONA INVESTIGADA	OBSERVACIONES
			2		2		2		2		K:Q 3		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ae	Ae 52-78	61.377		45.457		33.797		46.872				ARAGÓN RIOJA LA MANCHA	K= Valores medios de mercado, divididos por 3 de los "Tipos" resumidos en cada Ficha-Muestra. Q= Valores catastrales medios (aproximados) de la zona investigada.
SUMAS		13.200	4,87	10.805	3,98	6.422	2,37	10.142	3,74	3.406	2,98		
Suma de fichas anteriores, más ficha Af	Af 79-104	74.577		56.262		40.219		57.014				CANTABRIA VALLADOLID	R= RESUMEN (SUMAS) de las Fichas-Muestra.
SUMAS		22.744	8,39	12.578	4,64	8.222	3,03	14.515	5,35	3.039	4,77		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ag	Ag 105-132	97.321		68.840		48.441		71.529				LEÓN Capital	1= Es la suma media de las muestras contenidas en la ficha. 2= Comparación con el valor catastral medio.
SUMAS		21.322	7,86	10.172	3,75	5.988	2,21	12.494	4,60	4.109	3,04		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ah	Ah 133-159	118.643		79.012		54.429		84.023				SALAMANCA	3= Comparación con los valores catastrales - aproximados- de la zona investigada- veces que supone sobre dichos valores. (K:Q).
SUMAS		16.389	6,04	11.450	4,22	8.639	3,19	12.159	4,48	2.642	4,60		
SUMAS		135.032		90.462		63.068		96.182					

RESUMEN DE LAS MUESTRAS - VALORES MEDIOS
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

R (1)	FICHA Y MUESTRAS	TIPOS ALTOS (a)		TIPOS MEDIOS (b)		TIPOS BAJOS (c)		K		VALORES CATASTRALES MADRID POBLACIÓN FICHA "A"		ZONA INVESTIGADA	OBSERVACIONES
			2		2		2		2		K:Q 3		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ai	Ai 160-186	135.032		90.402		63.068		96.182				LA CORUÑA	K= Valores medios de mercado, divididos por 3 de los "Tipos" resumidos en cada Ficha-Muestra. Q= Valores catastrales medios (aproximados) de la zona investigada.
SUMAS		45.677	16,84	28.997	10,69	20.013	7,38	31.562	11,64	4.400	7,17		
Suma de fichas anteriores, más ficha Aj	Aj 187-213	180.709		119.399		83.081		127.744				LA CORUÑA Provincia	R = RESUMEN (SUMAS) de las Fichas-Muestra. 1 = Es la suma media de las muestras contenidas en la ficha.
SUMAS		32.444	11,96	20.967	7,73	11.456	4,22	21.622	7,97	2.978	7,26		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ak	Ak 214-239	213.153		140.366		94.537		149.366				GALICIA General	2= Comparación con el valor catastral medio.
SUMAS		37.166	13,70	18.111	6,68	11.511	4,24	22.263	8,21	3.112	7,15		
Suma de fichas anteriores, más ficha Al	Al 240-267	250.319		158.477		106.048		171.629				GALICIA General	3= Comparación con los valores catastrales - aproximados- de la zona investigada- veces que supone sobre dichos valores. (K:Q).
SUMAS		26.067	9,61	16.433	6,06	13.538	4,99	18.679	6,89	2.389	7,82		
SUMAS		276.386		174.910		119.586		190.308					

RESUMEN DE LAS MUESTRAS - VALORES MEDIOS
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

R (1)	FICHA Y MUESTRAS	TIPOS ALTOS (a)		TIPOS MEDIOS (b)		TIPOS BAJOS (c)		K		VALORES CATASTRALES MADRID POBLACIÓN FICHA "A"		ZONA INVESTIGADA	OBSERVACIONES
			2		2		2		2		K:Q 3		
Suma de fichas anteriores, más ficha All	All 268-294	276.386 43.467	16,02	174.910 18.828	6,94	119.586 13.522	4,99	190.308 25.272	9,32	3.732	6,77	GALICIA ZAMORA MADRID	K= Valores medios de mercado, divididos por 3 de los "Tipos" resumidos en cada Ficha-Muestra. Q= Valores catastrales medios (aproximados) de la zona investigada.
SUMAS		319.853		193.738		133.108		215.580					
Suma de fichas anteriores, más ficha Am	Am 295-321	319.853 27.000	9,96	193.738 19.855	7,32	133.108 15.578	5,74	215.580 20.811	7,67	5.228	3,98	MADRID Capital	R= RESUMEN (SUMAS) de las Fichas-Muestra.
SUMAS		346.853		213.593		148.686		236.391					
Suma de fichas anteriores, más ficha An	An 322-348	346.853 54.838	20,22	213.593 32.406	11,95	148.686 24.283	8,95	236.391 37.176	13,71	3.687	10,08	MADRID y Norte Provincia	1= Es la suma media de las muestras contenidas en la ficha. 2= Comparación con el valor catastral medio.
SUMAS		401.691		245.999		172.969		273.567					
Suma de fichas anteriores, más ficha Añ	Añ 349-375	401.691 34.111	12,58	245.999 19.784	7,29	172.969 13.344	4,92	273.567 22.413	8,26	4.423	5,07	MADRID y Norte Provincia	3= Comparación con los valores catastrales - aproximados- de la zona investigada- veces que supone sobre dichos valores. (K:Q).
SUMAS		435.802		265.783		186.313		295.980					

RESUMEN DE LAS MUESTRAS - VALORES MEDIOS
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

R (1)	FICHA Y MUESTRAS	TIPOS ALTOS (a)		TIPOS MEDIOS (b)		TIPOS BAJOS (c)		K		VALORES CATASTRALES MADRID POBLACIÓN FICHA "A"		ZONA INVESTIGADA	OBSERVACIONES
			2		2		2		2		K:Q 3		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ao	Ao 430-456	435.802		265.783		186.313		295.980				MADRID Capital y Provincia	K= Valores medios de mercado, divididos por 3 de los "Tipos" resumidos en cada Ficha-Muestra.
SUMAS		11.000	4,06	8.523	3,14	7.477	2,76	9.000	3,32	3.090	2,91		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ap	Ap 457-480	446.802		274.306		193.790		304.980				MADRID Capital y Provincia	Q= Valores catastrales medios (aproximados) de la zona investigada. R= RESUMEN (SUMAS) de las Fichas-Muestra.
SUMAS		11.344	4,18	9.355	3,45	8.290	3,06	9.663	3,56	3.795	2,54		
Suma de fichas anteriores, más ficha Aq	Aq 481-507	458.146		283.661		202.080		314.693				MADRID Capital y Parla	1= Es la suma media de las muestras contenidas en la ficha. 2= Comparación con el valor catastral medio.
SUMAS		10.763	3,96	8.900	3,29	7.411	2,73	9.015	3,32	3.962	2,28		
Suma de fichas anteriores, más ficha Ar	Ar 508-534	468.909		292.561		209.491		323.658				MADRID y Provincia	3= Comparación con los valores catastrales - aproximados- de la zona investigada- veces que supone sobre dichos valores. (K:Q). TOTAL Q 69.792/20= 3.490
SUMAS DE LAS 20 FICHAS. Reg. 1 al 534		9.711	3,58	8.444	3,11	7.939	2,92	8.697	3,21	3.006	2,89		
TOTALES DIVIDIDOS POR 20 FICHAS -MEDIA-		478.620		301.005		217.430		332.255					
		23.931	8,82	15.050	5,55	10.871	4,01	16.612	6,13	3.490	4,76		

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
4 MADRID Provincia	Gargantilla del Lozoya. c/ Pino. Chalet 2ª vivienda. Parcela 4.000 m². Construidos 430 m²	4.218	1.076	7.665	10,67	41,82	5,87	16,59	21	B	0	Buen estado todos los servicios, mucho arbolado. Piscina. Zona deportes.
					45.000							
23 MADRID Provincia	Manzanares el Real. c/Salvador Dalí. Piso planta 2ª. 84 m². 2ª vivienda	4.218	2.765	2.762	2,61	3,98	3,98	4,06		B	1	Buen estado todos los servicios.
					11.000							
18 TOLEDO Provincia	Madridejos. 250 m² repartidos en dos plantas	2.144	2.020	2.800	7,46	7,92	5,71	5,90		B	0	Buen estado todos los servicios.
					16.000							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).
a) Edad de la U. Urbana en años.
b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - Ml = Mal estado).
c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.
d) Otros datos de interés.

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
24 CÁCERES Ciudad	Extremadura. Cáceres. c/ Palafox. 3ª planta, tres plantas 108 m ² .	1.231	2.840	4.287	13,40	5,81	3,84	6,08	32	Nr	2	No tiene calefacción. combustible butano. Si baño. No ascensor.
					16.500							
1 SALAMANCA Ciudad	Castilla-León. c/ Zamora. 1ª planta. Edificio 4 plantas. Ascensor	1.397	2.437	6.483	24,34	13,95	5,24	12,34	41	Mb	2	Reformado, como nuevo. Todos los servicios. PVº oficinas
					34.000							
2 LA CORUÑA Ciudad	Galicia. La Coruña. c/ Real. Edificio 4 plantas. No ascensor. 2ª planta. 104 m ²	2.342	4.400	4.280	7,68	4,09	4,20	6,64	53	Nr	2	Necesita reparación. No ascensor. Tiene todos los servicios.
					18.000							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).
a) Edad de la U. Urbana en años.
b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - Ml = Mal estado).
c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.
d) Otros datos de interés.

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
19 GRANADA Ciudad	Granada, ciudad. c/ Virgen Blanca. 4º piso. ascensor, sito en 2ª planta. 95 m².	2.254	2.308	1.951	5,32	5,20	6,15	4,42	22	Mb	i	Muy buen estado. Todos los servicios.
					12.000							
20 GRANADA	Granada, ciudad. c/ Virgen Blanca. 4 plantas. 1º piso. 60 m².	2.254	2.308	4.800	3,54	3,47	16,66	2,95	22	B	0	Buen estado. Podría mejorar todos los servicios.
					8.000							
7 CIUDAD REAL	Ciudad Real. c/ Toledo. 4 plantas. 2º piso. 115 m²	2.119	2.665	3.564	6,13	4,88	8,42	3,65	5	Mb	0	Como nuevo. Todos los servicios. No incluido en el precio, tiene garaje.
					13.000							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
 2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
 3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
 4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).
 a) Edad de la U. Urbana en años.
 b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - Ml = Mal estado).
 c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.
 d) Otros datos de interés.

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
6 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Calzada de Calatrava. c/ Castillo. 2 plantas 279 m ² .	2.119	1.553	4.083	14.16	19.32	7,35	11,06	108	B	0	Casa antigua bien conservada, tiene dos plantas y servicios completos.
					30.000							
8 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Calzada de Calatrava. c/ Santa María. Camino 400 m ² .	2.119	1.553	512	1,65	2,26	6,83	1,29	20	B	0	Finca urbana, agrícola - labor. Palomar y ganado.
					3.500							
22 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Calzada de Calatrava. c/ Castillo. 2ª planta 80 m ² .	2.119	1.553	1.465	4.72	6.44	6,82	3.69	22	Mb	0	Finca dos plantas, sin ascensor. Tiene todos los servicios.
					10.000							

1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).

2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).

3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).

4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).

a) Edad de la U. Urbana en años.

b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - Ml = Mal estado).

c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.

d) Otros datos de interés.

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
16 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Calzada de Calatrava. c/ Real. Piso 1º. 75 m².	2.119	1.553	1.465	5,19	7,08	7,50	4,06	22	B	0	Finca tres plantas, sin ascensor. Si servicios. Buen estado de conservación.
					11.000							
26 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Calzada de Calatrava. c/ Real. Bajo y 1º. 194 m².	2.119	1.553	2.777	8,02	10,95	6,12	6,26	52	B	1	Finca dos plantas. Arreglada hace 11 años. Muy buen estado de conservación. Tiene servicios.
					17.000							
9 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Daimiel. Pza de San Pedro. 230 m².	2.119	1.666	419	4,25	5,40	21,48	3,32	mas de 100	R	1	Finca antigua de pueblo. regular estado de conservación. Buen solar.
					9.000							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
 2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
 3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
 4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).
 a) Edad de la U. Urbana en años.
 b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - MI = Mal estado).
 c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.
 d) Otros datos de interes.

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
10 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Daimiel. Pza de San Pedro. Plantas baja y 1ª 240 m² en dos (+200 m² solar).	2.119	1.666	2.613	11,80	15,00	9,57	9,22	60	B	1	Casa dos plantas, buena conservación, con servicios, balcón. Una sola transmisión por herencia.
					25.000							
11 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Daimiel. Pza de San Pedro. 1º piso. 130 m².	2.119	1.666	2.524	6,61	8,40	5,55	5,10	18	Mb	0	Tiene todos los servicios. Buena ubicación.
					14.000							
12 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Manzanares. c/ Azucena 120 m², dos plantas.	2.119	2.840	3.532	6,61	4,93	3,96	5,16	12	Mb	0	Muy buen estado. Servicios. Buena ubicación.
					14.000							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
 2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
 3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
 4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).
 a) Edad de la U. Urbana en años.
 b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - Ml = Mal estado).
 c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.
 d) Otros datos de interés.

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
13 CIUDAD REAL Provincia	La Mancha. Ciudad Real. Daimiel. Pza de San Pedro. Una planta 156 m ²	2.119	1.666	405	3,77	4,80	19,75	2,95	54	MI	0	Casa antigua y de labor, nula conservación, bien situada, válida para derribo y nueva construcción. Pocos servicios.
					8.000							
21 MADRID Capital	Madrid. capital. c/ Primitiva Güau. Piso 1º. 78 m ² .	4.218	5.228	1.635	2,84	2,29	7,34	4,42	30	Mb	1	Piso buen estado. tiene todos los servicios. No tiene ascensor.
					12.000							
27 MADRID Capital	Madrid. capital. c/ Conde de Vilchez. Planta 3ª. 158 m ² .	4.218	5.228	7.151	6,87	5,55	4,05	10,69	5	Mb	0	Nuevo. amplio, terraza no incluida en los 158 m ² . Tiene todos los servicios.
					29.000							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).

a) Edad de la U. Urbana en años.

b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - MI = Mal estado).

c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.

d) Otros datos de interés.

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
3 MADRID Capital	Madrid, capital. c/ Cartagena. 4ª planta. 118 m²	4.218	5.228	6.417	7,59	6,12	4,98	11,80	26	Mb	1	Muy buen estado. Edificio de 7 plantas. Buenas vistas. Servicios completos.
					32.000							
5 MADRID Capital	Madrid, capital. c/ Corazón de María. 3ª planta. 108 m².	4.218	5.228	9.782	7,11	5,73	3,07	11,06	35	Mb	1	Arreglado hace 4 años, muy hermoso, bien ubicado. Junto a colegio. También tiene garaje. Todos los servicios.
					30.000							
14 MADRID Capital	Madrid, capital. c/ Martínez Campos. Planta 2ª. 286 m². con garaje incluido.	4.218	5.228	13.600	18,97	15,30	5,28	29,50	24	Mb	1	Piso de lujo, con garaje incluido, estupenda ubicación. Todos los servicios, muy amplia terrazza, no incluida en la superficie señalada.
					80.000							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
 2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
 3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
 4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).
 a) Edad de la U. Urbana en años.
 b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - Ml = Mal estado).
 c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.
 d) Otros datos de interés.

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
(Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
15 MADRID Capital	Madrid, capital. c/ Manzanares. 1ª planta. 52 m²	4.218	5.228	2.762	2,37	1,91	3,62	3,69	16	Mb	0	Buen estado de conservación. Todos los servicios.
					10.000							
17 MADRID Capital	Madrid, capital. c/ Canillas. 4º piso. 53 m².	4.218	5.228	1.044	3,08	2,49	12,45	4,79	42	Mb	2	Piso renovado, como nuevo. Tiene todos los servicios. Es interior y tiene luz natural.
					13.000							
25 MADRID Capital	Madrid, capital. c/ Canillas. Planta 4ª. 60 m².	4.218	5.228	1.511	4,27	3,44	11,91	6,64	28	Mb	1	Exterior, muy arreglado hace cuatro años. Muy buen estado.
					18.000							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
 2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
 3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
 4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).
 a) Edad de la U. Urbana en años.
 b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - Ml = Mal estado).
 c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.
 d) Otros datos de interés.

RESUMEN DE LAS FICHAS Ca a Cj

UNIDADES URBANAS ESTUDIADAS A TRAVÉS DE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO
 (Valor catastral por U.U. medio general - 2.712) (en miles de pesetas)

REFERENCIA Nº	UBICACIÓN - ZONA - POBLACIÓN - CALLE - PISO - SUPERIFICE	VALORES CATASTRALES			VALOR REAL SEGÚN MERCADO				DATOS DE LA FINCA - U. URBANA			
		PROVINCIA O ZONA -medio-	POBLACIÓN -medio-	U. URBANA de la Muestra	1	2	3	4	a	b	c	d
		77.100/27= 2.856	81.912/27= 3.034	102.289/27= 3.788	7	6,6	5,3	7,3				
					539.000/27= 19.963							

- 1) Sobre Valor Catastral Provincial (veces que contiene a dicho valor).
 2) Sobre Valor Catastral Población (veces que contiene a dicho valor).
 3) Sobre Valor Catastral U. Urbana (veces que contiene a dicho valor).
 4) Sobre Valor Catastral General (veces que contiene a dicho valor).
 a) Edad de la U. Urbana en años.
 b) Estado de conservación (Mb = Muy bueno - B = Bueno - R = Regular - Nr = Necesita renovación - Ml = Mal estado).
 c) Transmisiones de que ha sido objeto en los últimos veinticinco años, sin considerar la primera ocupación.
 d) Otros datos de interés.

2.4 DEDUCCIONES DE LOS ESTUDIOS DE MERCADO.

Partimos de la premisa de que el valor catastral, como cualquier otro valor fijado por las Administraciones Públicas está determinado por normas preestablecidas y que en este caso se parte de unas características contenidas en el Catastro para cada Unidad Urbana. Hemos considerado los distintos factores que intervienen en la valoración, así como, las diversas causas que pueden dar lugar a configurar el hecho valorativo. Estas y muchas otras razones han estado presentes en nuestra investigación, cuya síntesis aparece en los siguientes párrafos:

Como puede observarse a lo largo del trabajo, ha sido necesario tomar muestras del mercado inmobiliario con sus correspondientes valoraciones, estas muestras lógicamente provienen de muy distintas fuentes, pero todas ellas corresponden a aquella porción de mercado que se da a conocer "población importante", no pudiendo olvidar que existe otra parte de mercado no dada a muestrear, por su desconocimiento al no aparecer en los medios usuales, con dificultad para conseguir datos fiables y que supone en su conjunto una parcela considerable de la riqueza nacional. Por ello ha sido necesario atenerse a datos de estadísticas oficiales, siendo imprescindible contemplar como en la muestras tomadas, los valores catastrales están muy por encima de la media, luego quedan sin posible muestreo una parte de los bienes inmuebles, que sin duda son muchos y con valor catastral por debajo de la media nacional, y también sin duda su valor de mercado. Es pues conveniente terminar en una línea con dos ramificaciones finales, la del muestreo y la de los datos oficiales con aplicación de los coeficientes obtenidos por el muestreo. Hecho que nos lleva a señalar nuevamente, que una revisión catastral que sea verdaderamente eficiente ha de hacerse individualizada, nunca en grandes bloques de unidades urbanas.

Analizando el mercado inmobiliario, en sus fases principales, sometidos los datos obtenidos al proceso de investigación del programada, corresponde que nos situemos en el presente escalón que hemos llamado "DEDUCCIONES". Con tal fin componemos un nuevo cuadro C-26 (página 453), donde resumidamente se reseñan los datos obtenidos para llegar a deducciones que sean fruto de lo ya recopilado.

Se debe destacar que en apartado 6º del Resumen al finalizar el cuadro C-26 (página 453), hemos dejado de incluir: los datos del "Estudio de Tasación", por figurar su contenido en lo que se ha llamado "Grandes Ciudades", evitando con ello incurrir en repetición de datos, aunque sí figura en el estudio por entender que su examen puede confirmar cuanto sobre el particular se ha dicho. Otros datos suprimidos en el cuadro, aunque no en el estudio, han sido las promociones correspondientes a Marbella, por la singularidad que supone ser una de las poblaciones que más alto Valor Catastral medio tiene por unidad urbana, y que su inclusión en el cuadro podría alterar lo que es reflejo de un panorama mucho más amplio.

El resumen de datos, consecuencia del trabajo realizado, merece alguna *matización que entiendo de interés introducir:*

Lo heterogéneo del estudio, el distinto rango que producen las variaciones existentes, entre zonas, poblaciones, barrios, ubicaciones geográficas y un amplio etc, hace difícil tratar con rigor de resultado matemático y menos aun establecer unas líneas de comportamiento que presupongan unas reglas.

En cuanto al cuadro resumen C-26 (página 453, Grafico G-25, página 454), hemos obtenido unos valores medios de mercado que alcanzan a 19.381 miles de Pts por unidad urbana y Valor Catastral medio por unidad urbana de 4.200 miles de Pts;

por lo que los valores reales contienen 4,61 veces a los valores catastrales o bien que el Valor Catastral por Unidad Urbana, representa solamente el 21,67% del valor de mercado. Podría añadir que no todas las muestras tomadas son actuales, que se lleva ya en el trabajo tres años. Que algunos Valores Catastrales habrán sido, por alguna circunstancia, actualizados, que la vivienda en los últimos años se ha estancado en precios e incluso ha bajado, que el conjunto de "Grandes Ciudades" da una relación de valor de mercado -valor catastral de cuatro a uno- o sea que para las Grandes Ciudades su valor catastral medio esta en el 25% del valor de mercado. Como la media que nos da el análisis supone que el Valor Catastral representa el 21,67% del valor de Mercado, ante las consideraciones hechas, podemos aceptar que el **VALOR CATASTRAL, REPRESENTA SOLO EL VEINTIDOS POR CIENTO DEL VALOR DE MERCADO.**

De otra parte vemos que para que el Valor Catastral esté dentro de un orden que pueda considerarse como bueno, no debe rebasar el 70% (Hipotesis A) o el 50% (Hipotesis B) del valor de mercado²⁸⁹. Tenemos pues datos suficientes para poder

²⁸⁹ En todo el período de tiempo que alcanza el estudio de esta tesis, el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria ha utilizado como referencia para el calculo del valor catastral el hecho de que este debe ser como máximo el 71% del valor de mercado(Referencia esta que fue deducida de la ORDEN de 22 de septiembre de 1982 en su regla 3, por la ORDEN de 13 de junio de 1983 mediante la formula citada en su apartado III, y por la ORDEN de 28 de diciembre de 1989 mediante su Norma 16), ya que según las citadas fuentes los costes de promoción y los beneficios de producción no deben integrar el valor catastral, y que son estimados en el 29%. Ello trae como consecuencia lógica que ningún inmueble urbano, nuevo o antiguo, debe tener un valor catastral superior al 71% de su valor en el mercado. Lo que implica, además, que multiplicando el valor catastral, que figuraría en la notificación, por 1,408, obtendremos el valor de mercado estimado por la Administración para nuestra vivienda.

Es fundamental mencionar como esta referencia a no incluir en el valor catastral el 29% anterior, varia significativamente con la publicación del la RESOLUCIÓN de 15/1/1993 que en su artículo 2º establece el calculo del valor catastral en base a la aplicación de un coeficiente de relación de mercado(RM) del 50% sobre el total (incluyendo los mencionados gastos de promoción y beneficios). En cierta manera esta idea ya se intuía en la Norma 16 de la ORDEN del 28/12/1989 al incorporar a la formula de Modulación de Valores el "Factor de Localización (FI)". Formula que sigue vigente en la actualidad por su incorporación al REAL DECRETO 1020/1993 en su Norma 16.1, pero actualmente condicionada por la aparición del ya comentado Coeficiente de Relación de Mercado (RM) del 50%, según la RESOLUCIÓN 15/1/1993 en su artículo 2º.

determinar cual es la carencia en los importes de los valores catastrales, hasta alcanzar ese 70% o 50% considerado como ideal.

HIPOTESIS "A":

Operando con el Valor Catastral (22% del Valor de Mercado) y considerando como Valor Catastral óptimo, 70% del Valor de Mercado, tenemos: $22 \times X = 70$, siendo "x" la cantidad a multiplicar por el Valor Catastral, resulta $X = 70/22 = 3,2$. O sea para elevar al 100% el valor catastral de nuestro estudio (que es el 22% del de mercado) y reducirlo al 70% que es valor catastral óptimo, sera necesario multiplicarlo por 3,2.

El Cuadro Resumen C-1 (página 292. Gráfico G-26, página 455), vemos que el Valor Catastral (exceptuando País Vasco y Navarra con competencias propias) según estadísticas oficiales de 1992, suponen 57.716.103 Millones de pesetas y que si este importe lo multiplico por 3,2 llegaríamos a 184.691.529 Millones de pesetas, que es la consideración fundamentada para considerar el Valor Catastral Nacional (con las excepciones señaladas). Si este importe lo dividimos por 21.283.260 unidades urbanas que figuran en el Cuadro C-1 (página 292), tenemos que el Valor Catastral medio nacional "optimo" puede estimarse en 8.677.783 Pesetas por unidad urbana y de aquí que el valor medio nacional del mercado de $8.677.783 \times 100 / 70 = 12.396.833$ Pts.

Para lo que llamamos grandes poblaciones y esencialmente las unidades urbanas en mercado, la variación es sustancial, para su apreciación, tomamos el cuadro C-26 en el que podemos ver: Valor de Mercado Medio de las U.U. muestreadas 19.381.000 Pts; Valor Catastral Medio por U.U. 4.200.000 ptas (el valor catastral

medio nacional es de 2.712 miles de pesetas por U.U.). Si al Valor de Mercado aplicamos que su Valor Catastral debería ser el 70% obtenemos 13.566.700 Pts por Unidad Urbana de valor catastral y si el valor catastral medio, figurado en el cuadro de 4.200.000 Pts, lo multiplicamos por el incremento ya determinado de 3,2 obteniendo 13.440.000 Pts, importe no distanciado del ya conseguido por caminos distintos, dado que supone un 99%, aunque de hecho los calculos pibotan sobre bases imponibles (Gráfico G-26, página 455).

HIPOTESIS "B":

Realizando los mismos calculos que en la hipotesis "A" obtenemos:

Operando con el Valor Catastral (22% del Valor de Mercado) y considerando como Valor Catastral óptimo, 50% del Valor de Mercado, tenemos: $22 \times X = 50$, siendo "x" la cantidad a multiplicar por el Valor Catastral, resulta $X = 50/22 = 2,27$. O sea para elevar al 100% el valor catastral de nuestro estudio (que es el 22% del de mercado) y reducirlo al 50% que es valor catastral óptimo en esta hipotesis, sera necesario multiplicarlo por 2,27.

El Cuadro Resumen C-1 (página 292. Gráfico G-27, página 456), vemos que el Valor Catastral (exceptuando País Vasco y Navarra con competencias propias) según estadísticas oficiales de 1992, suponen 57.716.103 Millones de Pesetas y que si este importe lo multiplicamos por 2,27 llegaríamos a 131.015.553 Millones de pesetas, que es la consideración fundamentada para considerar el Valor Catastral Nacional (con las excepciones señaladas). Si este importe lo dividimos por 21.283.260 unidades urbanas que figuran en el Cuadro C-1 (página 292), tenemos que el Valor Catastral medio nacional "optimo" puede estimarse en 6.155.802 pesetas por unidad

urbana y de aquí que el valor medio nacional del mercado de $6.155.802 \times 100 / 70 = 12.311.604$ Pts.

Para lo que llamamos grandes poblaciones y esencialmente las unidades urbanas en mercado, la variación es sustancial, para su apreciación, tomamos el cuadro C-26 (página 453) en el que podemos ver: Valor de Mercado Medio de las U.U. muestreadas 19.381.000 Pts; Valor Catastral Medio por U.U. 4.200.000 Ptas (el valor catastral medio nacional es de 2.712 miles de Pesetas por U.U.). Si al Valor de Mercado aplicamos que su Valor Catastral debería ser el 50% obtenemos 9.690.500 Pts por U.U. de valor catastral y si el valor catastral medio, figurado en el cuadro de 4.200.000 Pts, lo multiplicamos por el incremento ya determinado de 2,27 obteniendo 9.534.000 Pts, importe no distanciado del ya conseguido por caminos distintos, dado que supone un 98%, aunque de hecho los calculos pivotan sobre bases imponibles (Gráfico G-27, página 456).

	V. CATASTRALES NACIONALES (Millones Pts)	Vc por U.U. NACIONAL (Miles Pts) Gráfico G-29	V. REAL MERCADO NACIONAL (Millones Pts) Gráfico G-28	V. REAL MERCADO POR U.U. NACIONAL (Miles Pts)
S/ ESTADÍSTICAS OFICIALES 1992	57.716.103	(1) 2.712	(2) 262.345.920	(3) 12.021
VALORES REALES (s/ Hipótesis "A") (Vc. oficial x 3,2)	(4) 184.691.529	(5) 8.677	(6) 262.345.920	(7) 12.021
VALORES REALES (s/ Hipótesis "B") (Vc. oficial x 2,27)	(8) 131.015.553	(9) 6.155	(10) 262.345.920	(11) 12.021

- (1) $57.716.103 \text{ Millones} : 21.283.260 = 2.712 \text{ Millones de Pesetas.}$
- (2) Aceptando según nuestro estudio que el valor catastral oficial es sólo el 22% del real
 $57.716.103 \text{ Millones} \times 100/22 = 262.345.920 \text{ Millones Pesetas.}$
- (3) $262.345.920 \text{ Millones} : 21.283.260 = 12.021.353 \text{ Pesetas.}$
- (4) Siguiendo nuestra hipótesis "A", el valor catastral hipotético que consideramos más se ajusta a la realidad
 $57.716.103 \text{ Millones por } 3,2 = 184.691.529 \text{ Millones de Pesetas.}$
- (5) Utilizando el resultado anterior $184.691.529 \text{ Millones} : 21.283.260 = 8.677.000 \text{ Pesetas.}$
- (6) Dado que el valor catastral lo hemos calculado según la hipótesis "A" como el 70% del real, volveríamos a que el valor del patrimonio urbano nacional es de 262.345.920 Millones Pesetas.
- (7) Siguiendo la deducción anterior $262.345.920 \text{ Millones} : 21.283.260 = 12.021.353 \text{ Pesetas.}$
- (8) Siguiendo nuestra hipótesis "B", el valor catastral hipotético que consideramos más se ajusta a la realidad
 $57.716.103 \text{ Millones por } 2,27 = 131.015.553 \text{ Millones de pesetas.}$
- (9) Utilizando el resultado anterior $131.015.553 \text{ Millones} : 21.283.260 = 6.155.802 \text{ pesetas.}$
- (10) Dado que el valor catastral lo hemos calculado según la hipótesis "B" como el 50% del real, volveríamos a que el valor del patrimonio urbano nacional es de 262.345.920 Millones Pesetas.
- (11) Siguiendo la deducción anterior $262.345.920 \text{ Millones} : 21.283.260 = 12.021.353 \text{ Pesetas.}$

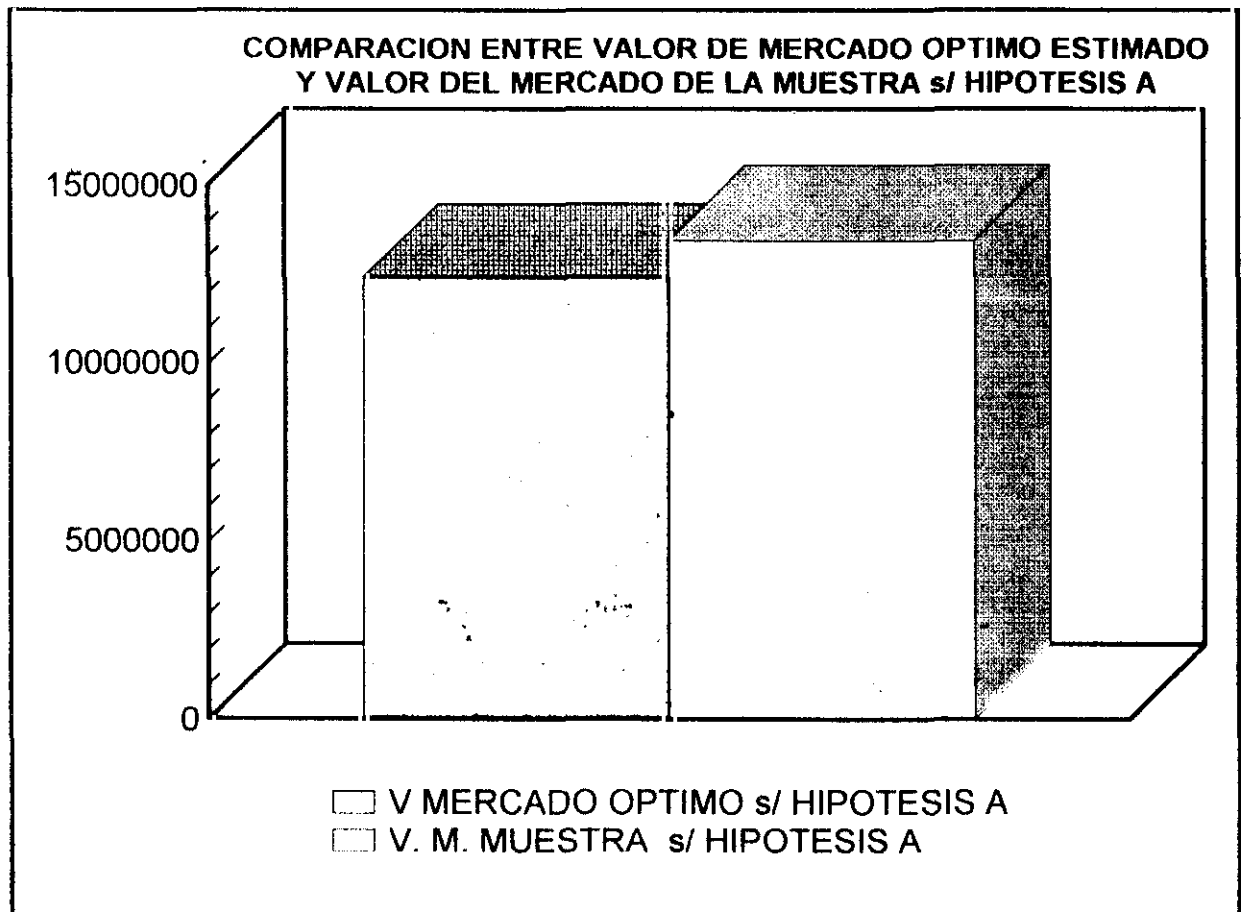
MERCADO INMOBILIARIO - RESUMEN GENERAL DE DATOS OBTENIDOS (en miles de pesetas)

C-26											
REFERENCIA Y/O PROCEDENCIA	VALORES DE MERCADO (Media de cada grupo)	VALORES CATASTRALES MÁS PRÓXIMOS		RELACIONES, VALORES DE MERCADO: VALORES CATASTRALES						OBSERVACIONES	
		Miles de Ptas	Clave	1	2	3	4	5	6		
Parte general - Resumen 1º) ficha Be	16.612	3.490	B		4,76						<u>Claves:</u> A = Valor catastral medio nacional B = Valor catastral medio de la zona C = Valor catastral medio provincial D = Valor catastral medio población E = Valor catastral medio distrito F = Valor catastral medio U. Urbana --- <u>Relaciones, Valor de mercado/Valores Catastrales.</u> 1) Veces que el valor de mercado contiene al valor catastral. 2) Id. id. id. de la zona. 3) Id. id. id. de la provincia. 4) Id. id. id. de la población. 5) Id. id. id. del distrito. 6) Id. id. id. de la U. Urbana. --- (a) Estos datos figuran solo con carácter informativo no formando parte del análisis que dan los totales.
PARTE GENERAL - RESUMEN V. Urbanas - Vistas y comprobada su documentación fiscal. 1º) ficha Cj	19.963	3.788	F							5,30	
MADRID - ZONAS - Distrito Salamanca . Bº Guindalera 2º)	29.561	9.070	E							3,26	
ALCALÁ DE HENARES Viviendas 1ª ocupación después de la inicial. 3º)	13.509	3.106	D						4,34		
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES Y ALCOBENDAS 4º)	21.000	S. Sebastian 2.874 Alcobendas 4.598 Media 3.736	D						5,62		
ALCORCÓN Resumen de muestras 5º)	18.800	2.159	D						8,70		
DIVERSOS: Grandes ciudades (a) Estudio tasación (a) Marbella 6º)	16.220 (21.000) (58.000)	4.054 (3.440) (6.486)	D D D						4,- 6,10 9,-		
TOTALES	135.665	29.403		Valor medio de mercado contiene al valor catastral de las muestras 4,61 veces							
MEDIA	135.665 / 7 = 19.381	29.403 / 7 = 4.200									

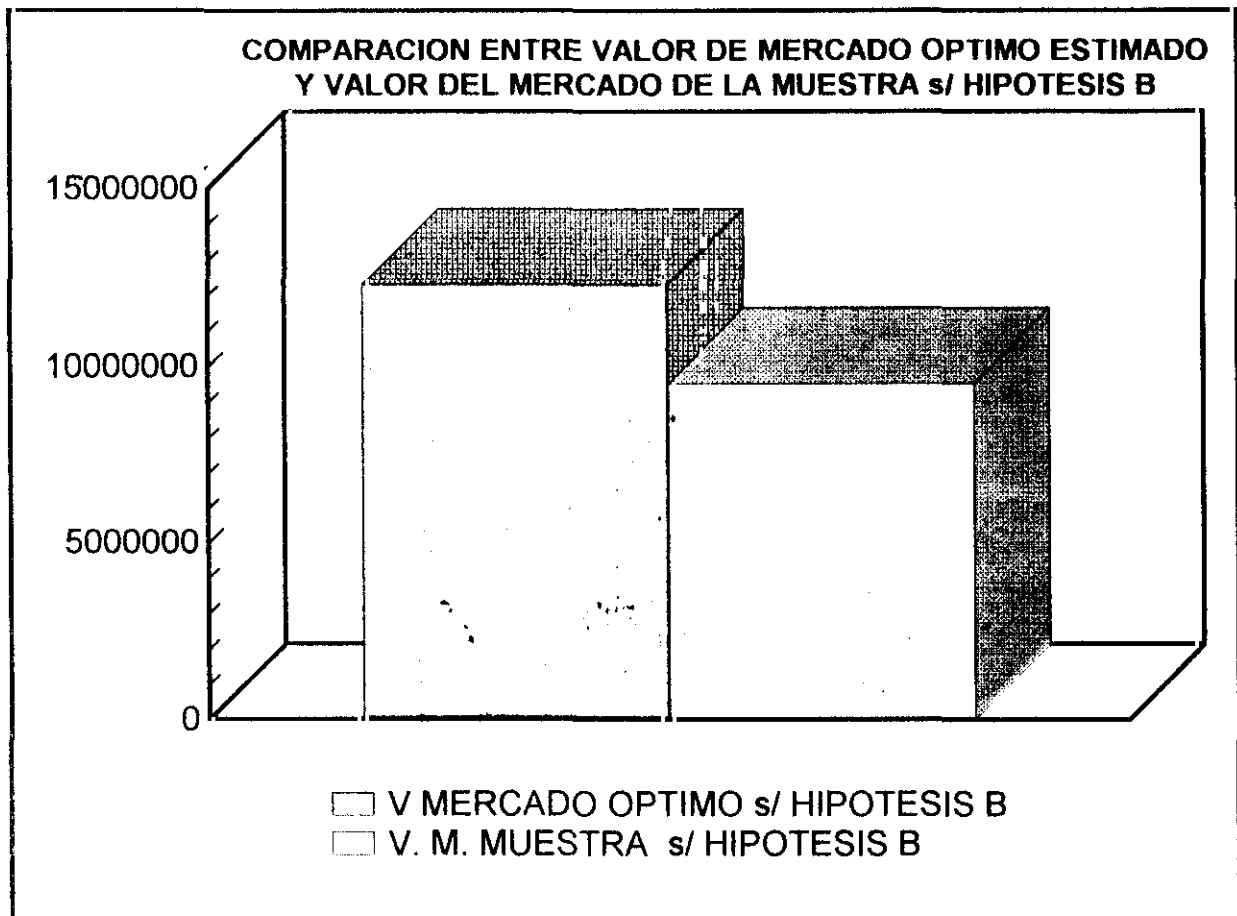
19.381 / 4.200 = 4,61 VECES ≈ 22% SUPONE EL VALOR CATASTRAL DEL VALOR DE MERCADO.

GRÁFICO JOSE

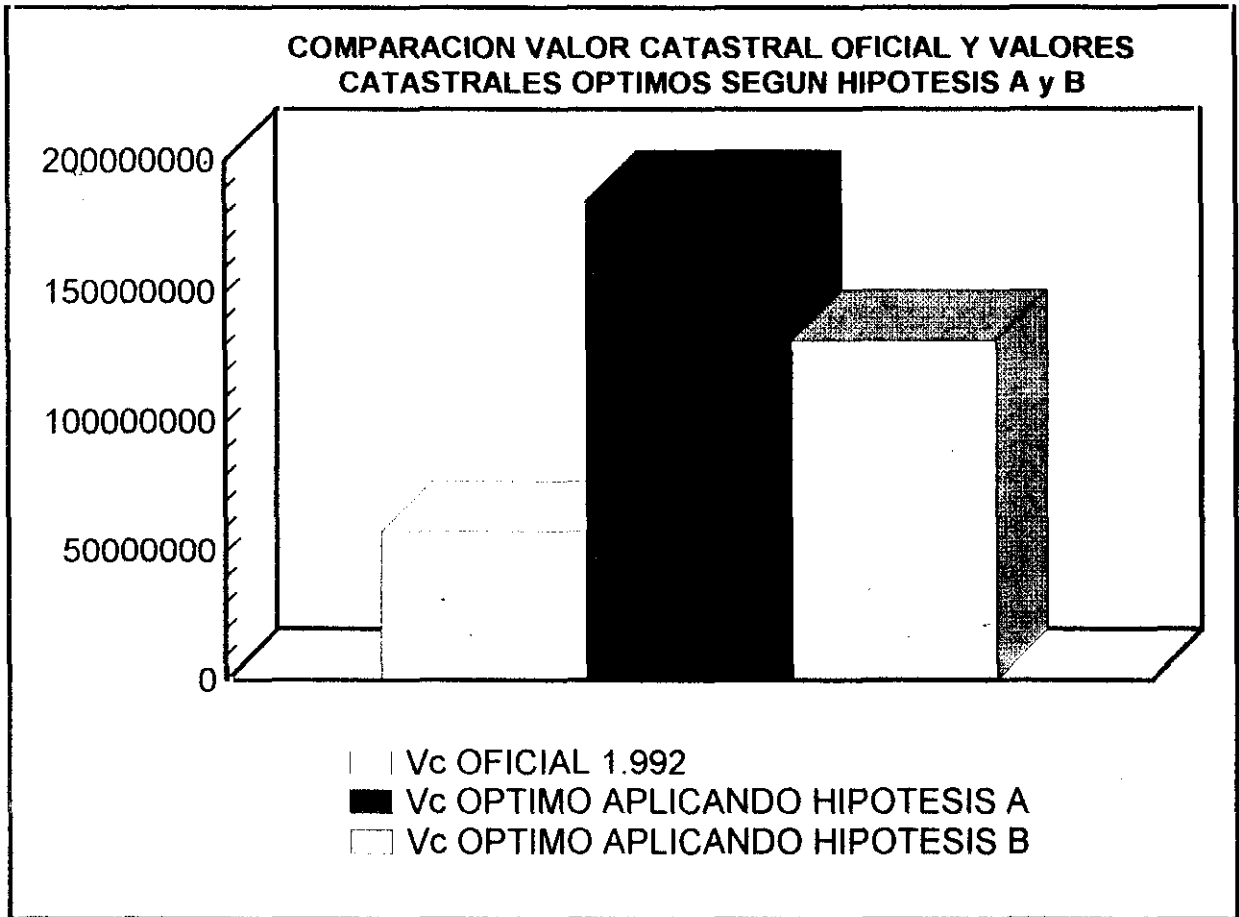
G-26



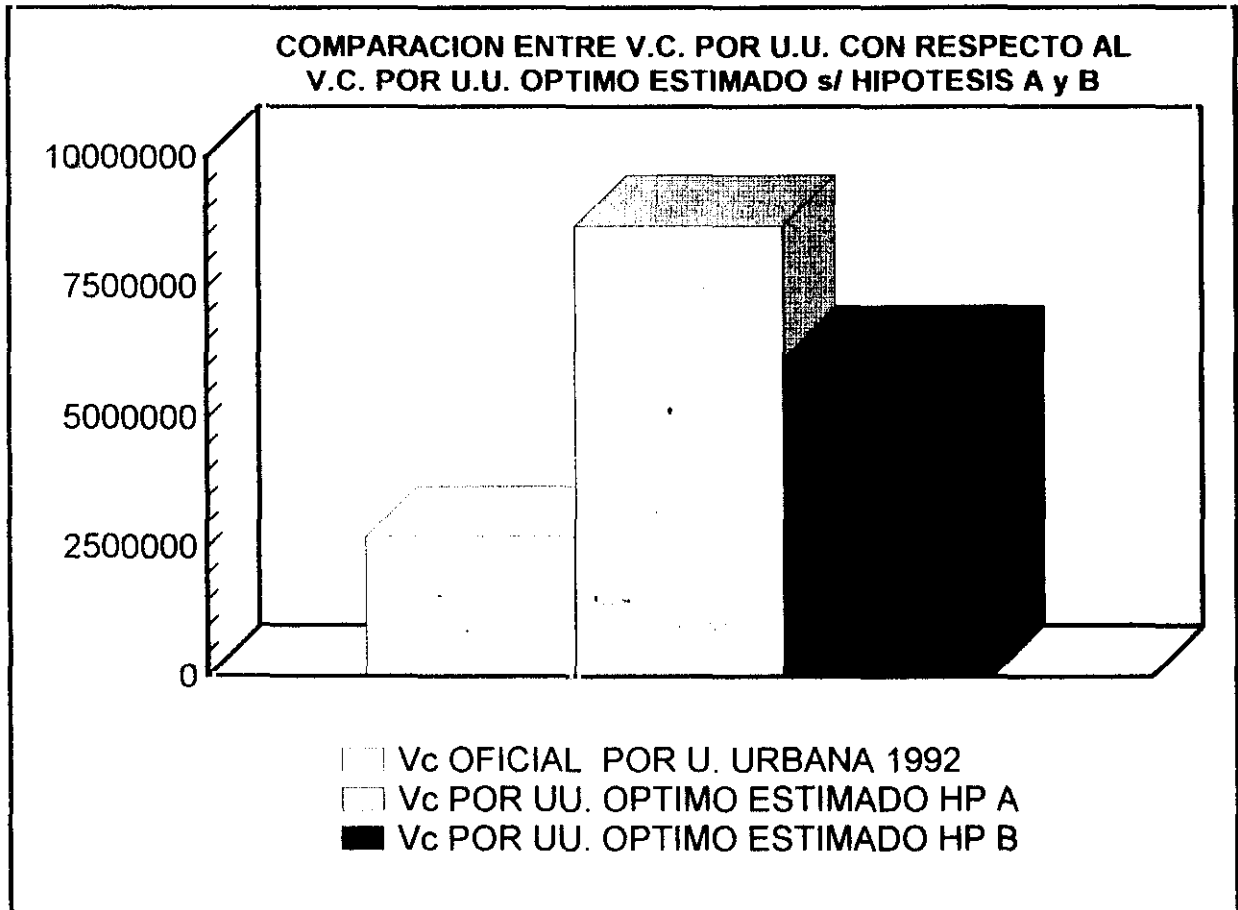
G-27



G-28



G-29



Los datos manejados, los resultados obtenidos por los mismos, así como cuantos estudios venimos contemplando, demuestran que los valores catastrales inmobiliarios están muy lejos de la realidad de los precios de mercado con los consiguientes problemas de desigualdades que ello crea, así como de complejidad en la tributación y del desconocimiento del verdadero valor de la riqueza inmobiliaria de un país.

Decir que los valores catastrales están necesitando de una profunda revisión, es apreciación obvia y asunto que forzosamente hemos de tratar en el presente trabajo, pero antes conviene, establecer unas consideraciones que estimo de sumo interés, en lo relativo a la conveniencia de la mencionada revisión, el momento de realizarla y sus consecuencias.

Hemos de partir del principio de que deben ser ciertos los valores declarados y concordantes con los valores reales. De otra parte no podemos olvidar, como venimos comprobando, que en nuestro país, los Valores Catastrales están por debajo de los valores reales. Produciendo esta triple apreciación (de valor catastral, valor de mercado y valor declarado) no pocas dificultades, por lo que resultaría razonable, una revisión de los mismos que los actualizará y esto a su vez sirviera para unificar las bases impositivas de los diferentes tributos. Por supuesto, el hecho de variar los valores de base de determinados impuestos produciría consecuencias de muy distinto signo, que vamos a considerar, utilizando otras razones junto con las nuestras, consideradas como autorizadas.

En concreto y ciñendonos, por ahora, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbanos, podríamos plantearnos dos circunstancias distintas: 1ª El carácter de pura

lógica valorativa, según la cual los Valores Catastrales deben ser ciertos. 2ª Como elemento recaudador.

Lógicamente toda base que se multiplique por un coeficiente nos dará una cantidad a pagar. Dicha cantidad podrá ser distinta bien por la variación de bases, de coeficientes o ambas a la vez. Vamos en un primer paso a tratar de verificar la influencia que puede tener una variación del valor catastral y por ello dejaremos como constante el coeficiente a aplicar a dicha base.

En la actualidad, como venimos comprobando, vemos, que los valores catastrales están claramente por debajo de los reales o mercado, por lo que si nos basamos en el hecho antes mencionado de que la base de calculo debe tender a parecerse a la real sería necesario incrementar el valor de los mencionados valores catastrales. Esta situación de incremento en la base de calculo de un impuesto permaneciendo constante el tipo a aplicar provocara un aumento en la presión recaudatoria con la correspondiente destrucción del ahorro privado, con las consecuencias que esto puede acarrear a la economía del país. Este particular nos lleva a las siguientes consideraciones:

1ª) La importancia fundamental de que las valoraciones se hagan de forma técnicamente correcta, intentar que sea desde el punto de vista de objetividad valorativa y no con instinto recaudatorio (para ello ya se utilizan los correspondientes coeficientes). Este punto mencionado es de extraordinaria complejidad, así lo pudimos observar en el intento que se realizo en noviembre de 1990 de actualizar los valores catastrales uno de cuyos motivos de fracaso y retirada fue la protesta generalizada de que los medios utilizados para la mismas no eran los idóneos, de entre ellos se realizaron valoraciones en masa, lo que supone a menudo injusticias y desigualdades

en casos individualizados. Al referirnos en concreto al mencionado intento de actualización de valores catastrales de 1990, y partiendo del hecho de la justicia de dicha actualización, fueron numerosas las críticas vertidas al respecto y que llevaron a la retirada del llamado "catastrazo", así José Luis Alvarez²⁹⁰ al igual que muchos otros escribieron sobre el tema, "La repercusión de aumentos de más del 100% en los valores catastrales puede producir una situación injusta y casi insostenible en los demás impuestos de los que no se reduce el tipo: IVA, Transmisiones, Sucesiones y Donaciones, Renta y Patrimonio. En los de tipos fijos pueden multiplicar la recaudación en dos o tres veces con graves repercusiones en la economía general y en el coste de la vivienda, ya altísimo, en particular, con efectos antisociales. Y en los tipos progresivos se puede producir un corrimiento de las escalas que produzcan situaciones confiscatorias en el impuesto de Sucesiones o en el de Patrimonio y Renta, donde los niveles exentos o reducidos están fijados en base a los valores catastrales anteriores.

En una palabra, es justo actualizar el Catastro con seriedad y acercarse prudentemente a valores reales; pero lo que se intento hacer fue una operación eminentemente recaudatoria que tiene el riesgo de caer, a veces, en la confiscación y que, desde luego, tiene consecuencias injustas, antisociales y peligrosas para la economía nacional, todo ello acentuando por hacerse en un momento de crisis. Para evitar ese daño no hay más solución que revisar simultáneamente los tipos de todos los impuestos para que sea verdad que no se pretende aumentar las cuotas, como se ha dicho desde el poder para justificar la reforma".

No debemos olvidar tampoco un hecho de especial relevancia como es el momento en que se encuentre el sector inmobiliario cuando se realice la valoración.

²⁹⁰ Vid. ALVAREZ, José Luis. Diario ABC

Debemos ser conscientes como las diferentes crisis que han existido en la historia han influido lógicamente en los precios de los bienes, y aunque esta generalizada la idea de que los precios de los inmuebles no disminuye por estas crisis, son varios los casos en que se puede demostrar lo contrario como puede ser el de la producida durante los años 1982-83-84 y más recientemente en el, período 1991-95 en que los precios de los inmuebles perdieron claramente valor. Por supuesto se debe impedir, en lo posible, que un Valor Catastral este por encima del de mercado, ya no por el hecho de un mal calculo sino, también, por que las circunstancias inmobiliarias hayan cambiado.

2ª) En buena lógica las revisiones de valoraciones de los bienes no deben ser recaudatorias sino objetivas, y según proceda utilizar los coeficientes a aplicar, ahora sí, con carácter recaudatorio y justos.

Suponiendo que se han superado problemas como, momento de hacer la valoración, idoneidad del sistema, etc., es lo oportuno plantearnos de forma definitiva ¿Como influye la valoración dada al Valor Catastral en los diferentes impuestos y en concreto en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el complejo económico del país?. Si partimos del hecho de que la revisión del valor catastral es únicamente motivada por la intención de aproximar el mismo al valor de mercado y no por cuestiones recaudatorias, situación que obligaría a compensar el aumento de base con la disminución de coeficientes, la influencia sería escasa puesto que el propietario del bien pagaría la misma cantidad y por su parte el Estado recaudaría idéntico volumen. Aunque, sí tendría cierta influencia en la economía del propietario y ante el hecho, que de forma legal, habría aumentado en cierta manera su potencial patrimonial, extremo que influirá claramente en el Impuesto sobre el Patrimonio. Si por el contrario al revisar las bases del impuesto no disminuyeran los tipos a aplicar, o sea permaneciendo constante, lógicamente esto supondría un claro aumento de la presión

fiscal. El incremento de los impuestos supone que nos quedan rentas disponibles más bajas, y las rentas disponibles más bajas significan que tendremos que rebajar nuestros gastos de consumo, con la correspondiente disminución de la demanda, y su influencia en el mercado y de aquí la cadena interminable, y que lleva a la disminución de puestos de trabajo, etc.

Para dar respuesta a las dos incógnitas planteadas de **¿como se puede mantener constante la presión fiscal a pesar de la unificación de valores y su correspondiente revisión?** y por otro lado **¿como influiría la revisión catastral en los diferentes impuestos y en concreto en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles?**, plantearemos el siguiente trabajo²⁹¹ para mostrar en que condiciones puede efectuarse la revisión catastral sin incremento de tributación, en los impuestos afectados:

- En el Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

Como hemos comentado anteriormente para mantener constante la presión fiscal aumentando los valores bases del impuesto lógicamente habrá que realizarlo a costa de reducir los tipos.

En efecto, sean:

VCa, VCd los valores catastrales antes y después de la revisión catastral.

ta, td los tipos de gravamen anterior y posterior a la revisión.

v el índice de la revalorización del valor catastral experimentada con la revisión.

²⁹¹ LÓPEZ LABORDA, Julio / DOMÍNGUEZ BARRERO, Félix. "Efectos tributarios de las revisiones catastrales". Revista Hacienda Pública Española, cuadernillos de actualidad nº 5. 1994.

Para que la recaudación por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles no se incremente tras la revisión catastral debe cumplirse que:

$$VCa \cdot ta \geq VCd \cdot td$$

y como:

$$VCd = VCa \cdot v$$

La primera expresión podemos escribirla:

$$VCa \cdot ta \geq VCa \cdot v \cdot td$$

De donde obtenemos el valor que debe tomar el nuevo tipo de gravamen.

$$td \leq \frac{ta}{v}$$

Será necesario tener en cuenta como consecuencia de la aplicación de la Ley de Haciendas Locales²⁹², la siguiente fórmula:

$$ta \cdot 1.000 < v$$

²⁹² El apartado 6 del artículo 73 de la LEY 39/1988 de 28 de diciembre, según redacción dada al mismo por la LET 5/1990, de 29 de junio, autoriza a los Ayuntamientos en los que entren en vigor revisiones o modificaciones de los valores catastrales a reducir el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles hasta un 0,1% durante un período máximo de tres años.

Según la cual para el "ta" general del 0,4% no se podrá aplicar revisiones que supongan más del 300% ($v > 4$) al necesitar en ese caso un "td" del 0.08 que supera el mínimo del 0.1% (aplicación que es extrapolable a todos los tipos a utilizar).

Si se aplican los tipos de gravamen que aseguran la misma recaudación antes y después de la revisión catastral, para cinco hipotéticos aumentos del valor catastral (del 50, 100, 125, 150 y 225 por ciento) y tomando como "ta" el 0,4% al ser este el tipo general y el más habitualmente utilizado, quedará.

Incremento del valor catastral	td
50%	0.27%
100%	0.20%
125%	0.18%
150%	0.16%
225%	0.12%

Fuente: Revista Hacienda Pública Española nº 5. 1994 y elaboración propia.

Como aplicación práctica, nos proponemos establecer una serie de tipos de gravamen, ajustados a los valores obtenidos por aplicación de las "hipótesis "A" y "B", para observar el aumento de recaudación que supondría las mismas sin ajuste de tipos y seguidamente la aplicación de los tipos necesarios para no aumentar la presión fiscal.

INTERVALOS TIPO DE GRAVAMEN	TIPO MEDIO %	B.IMPONIBLE (OFICIAL) (Mill Pts)	B. IMPONIBLE (HIP. "A") (Mill Pts)	B. IMPONIBLE (HIP. "B") (Mill Pts)	CUOTA INTEGRAL (Millones Pts) (Oficial)	C.INTEGRA (Hip. "A") (Mill Pts)	C.INTEGRA (Hip. "B") (Mill Pts)
	-a-	-b-	-c-	-d-	-e-	-f-	-g-
Menor 0.2	0.13	78.401	250.883	177.970	107	326	231
De 0.2 a 0.4	0.30	2.127.226	6.807.123	4.828.803	6.528	20.421	14.486
Igual a 0.4	0.40	4.279.828	13.695.450	9.715.209	17.200	54.781	38.861
De 0.4 a 0.56	0.46	11.571.526	37.028.883	26.267.364	53.198	170.332	120.829
Igual a 0.56	0.56	1.745.822	5.586.630	3.963.016	9.812	31.285	22.192
De 0.56 a 0.6	0.60	5.001.537	16.004.918	11.353.489	30.218	96.029	68.120
De 0.6 a 0.8	0.71	17.028.248	54.490.394	38.654.123	120.512	386.881	274.444
De 0.8 a 1	0.86	12.364.454	39.566.253	28.067.310	106.796	340.269	241.120
Mayor de 1	1.04	583.483	1.867.146	1.324.506	6.109	19.418	13.774
TOTALES	0.64	54.780.522	175.297.670	124.351.784	350.480	1.119.742	794.057

Fuente: Elaboración propia con datos del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

INTERVALOS TIPO DE GRAVAMEN	INCREMENTO C.I. HIPÓTESIS "A"	INCREMENTO C.I. HIPÓTESIS "B"	TIPO MEDIO (OFICIAL) %	TIPO MEDIO CORREGIDO HIPÓTESIS "A" -Ta- %	TIPO MEDIO CORREGIDO HIPÓTESIS "B" -Tb- %
Menor 0.2	3.04	2.16	0.13	0.042	0.060
De 0.2 a 0.4	3.12	2.22	0.30	0.096	0.135
Igual a 0.4	3.18	2.26	0.40	0.126	0.177
De 0.4 a 0.56	3.20	2.27	0.46	0.144	0.202
Igual a 0.56	3.19	3.19	0.56	0.175	0.247
De 0.56 a 0.6	3.18	2.25	0.60	0.190	0.266
De 0.6 a 0.8	3.21	2.28	0.71	0.221	0.311
De 0.8 a 1	3.18	2.26	0.86	0.270	0.380
Mayor de 1	3.18	2.25	1.04	0.237	0.461
TOTALES	3.19	2.26	0.64	0.200	0.282

Fuente: Elaboración propia con datos del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

$$Ta = 100 \cdot e / c$$

$$Tb = 100 \cdot e / d$$

Se observa como en la hipótesis "A" aumentaría la recaudación: 1.119.742 Millones de Pesetas -menos- 350.480 Millones de Pesetas = 569.262 Millones de Pesetas, o sea, el equivalente a 3,20 veces la cuota íntegra anterior.

En el caso de la hipótesis "B", aumentaría la cuota íntegra: 794.057 Millones de Pesetas -menos- 350.480 Millones de Pesetas = 443.577 Millones de Pesetas, el equivalente a 2,27 veces la cuota íntegra manejada.

Tanto el resultado 3,20 veces el caso "A" como las 2,27 veces del "B", responden a los resultados ya conocidos por pivotar sobre las mismas bases.

Como aportación real a la tesis incluimos²⁹³ a continuación la incidencia tributaria en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que tuvo la revisión catastral realizada en 1993.

Durante el año 1993, la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, se procedió a la revisión de los valores catastrales de 1.222 municipios.

Una vez acordados por los Ayuntamientos revisados los tipos de gravamen para 1994, el comportamiento de los mismos ha sido el siguiente:

- * 891 municipios han fijado un tipo menor que el de 1993.
- * 297 municipios han mantenido el mismo tipo de 1993.
- * 34 municipios han fijado un tipo superior que el de 1993.

²⁹³ REBOLLO GARCÍA DE LA BARGA, Rafael. "Las revisiones catastrales realizadas en 1993 y su incidencia tributaria en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles". Revista Catastro nº 20. 1994.

Ante todo es necesario determinar que se entiende por presión fiscal en un municipio a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, definiéndose la misma como el número por el que es necesario multiplicar la cuota media por unidad urbana del ejercicio anterior a la revisión (1993), para obtener la cuota media resultante en el año en que tiene efectividad dicha revisión (1994).

Para ello se ha utilizado la siguiente fórmula:

$$PF = \frac{\frac{VC \text{ PADRON } 94}{UU \text{ PADRON } 94}}{\frac{VC \text{ PADRON } 93}{UU \text{ PADRON } 93}} \times \frac{TIPO \ 94}{TIPO \ 93} = \frac{VC.M \ 94}{VC.M \ 93} \times \frac{TIPO \ 94}{TIPO \ 93}$$

VC.M93 valor catastral medio para el ejercicio de 1993.

VC.M94 valor catastral medio para el ejercicio de 1994.

O lo que es lo mismo:

$$PF = \frac{CUOTA \ MEDIA \ 95}{CUOTA \ MEDIA \ 93}$$

Se ha considerado que un Ayuntamiento mantiene la presión fiscal en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles cuanto ésta se encuentra dentro de una banda que oscila entre el 0,8 y el 1,2 ($\pm 20\%$). Estos márgenes tratan de compensar la posible existencia en el municipio de edificaciones singulares de importantes valores catastrales (presas, autopistas, puertos, etc.) que distorsionan en cierto grado el valor catastral medio por unidad urbana del municipio, o de afloración de nuevas unidades de distintas características a las predominantes anteriormente.

Se han clasificado los municipios según la presión fiscal indicada en cinco grupos:

- * Municipios que han mantenido la presión fiscal. ($0,8 \leq PF \leq 1,2$) = 222.
- * Municipios que han subido la presión fiscal en 5 o más. ($5 \leq PF$) = 40.
- * Municipios que han subido la presión fiscal entre 1,2 y 5. ($1,2 < PF < 5$) = 877.
- * Municipios que han bajado la presión fiscal igual o menor a 0,5. ($PF \leq 0,5$) = 16.
- * Municipios que han bajado la presión fiscal entre 0,5 y 0,8. ($0,5 < PF < 0,8$) = 67.

TIPOS DE GRAVAMEN POR MUNICIPIOS			
	Tipo 94 < Tipo 93	Tipo 94 = Tipo 93	Tipo 94 > Tipo 93
Número de municipios	891 (72,9%)	297 (24,3%)	34 (2,8%)

PRESIÓN FISCAL POR NÚMERO DE MUNICIPIOS Y PORCENTAJE								
Presión Fiscal	Tipo 94 < Tipo 93		Tipo 94 = Tipo 93		Tipo 94 > Tipo 93		Total	
$PF \leq 0,5$	16	(1,3%)	0	(0,0%)	0	(0,0%)	16	(1,3%)
$0,5 < PF < 0,8$	64	(5,2%)	3	(0,2%)	0	(0,0%)	67	(5,5%)
$0,8 \leq PF \leq 1,2$	205	(16,8%)	14	(1,1%)	3	(0,2%)	222	(18,2%)
$1,2 < PF < 5,0$	598	(48,9%)	253	(20,7%)	26	(2,1%)	877	(71,8%)
$5,0 \leq PF$	8	(0,7%)	27	(2,2%)	5	(0,4%)	40	(3,3%)
Total	891	(72,9%)	297	(24,3%)	34	(2,8%)	1.222	(100%)

En el cuadro se distribuyen los municipios que han mantenido el tipo de gravamen, los que lo han disminuido y los que lo han elevado en 1994 en los cinco grupos de presión fiscal antes indicados.

Del examen de los indicados datos, se desprenden básicamente las siguientes consideraciones:

Uno. A pesar de que 891 Ayuntamientos (el 72,9% del total) han fijado un tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para 1994 inferior al que tenía establecido para 1993, únicamente 80 disminuyen la presión fiscal y 205 la mantienen. A este respecto debe tenerse en cuenta:

- * En los 16 municipios en los que la presión fiscal en 1994 es igual o inferior a 0.5 todos los Ayuntamientos respectivos han disminuido el tipo impositivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- * En los 67 municipios en los que la indicada presión fiscal es superior al 0.5, pero inferior al 0.8, el 96% de los respectivos Ayuntamientos (64) han disminuido el tipo y el 4% (3) lo han mantenido.
- * En los 222 municipios en los que la presión fiscal se ha mantenido, 205 Ayuntamientos han disminuido el tipo, 14 lo han mantenido y 3 lo han elevado.
- * El mayor número de municipios (877, que representan el 71,8% del total) han incrementado la presión fiscal en más de 1,2 sin alcanzar 5 ($1.2 < PF < 5$), siendo solo 40 (3,3%) los Ayuntamientos que han

incrementado dichas presión en más de 5 ($5 \leq PF$). De estos últimos municipios, debe hacerse especial referencia al hecho de que en 8, a pesar de la disminución del tipo para 1994, no se ha compensado el incremento del valor catastral, lo que demuestra el desfase que existía en los valores catastrales anteriores a la revisión.

- * En los 40 municipios en los que la presión fiscal es superior a 5, únicamente 8 Ayuntamientos han incrementado el tipo impositivo para 1994, siendo 27 los que lo han mantenido y 5 los que incluso lo han disminuido.

Dos. Debe destacarse que en 606 municipios, a pesar de que se han disminuido tipos para 1994, se incrementa la presión fiscal respecto a 1993, lo que viene a poner de manifiesto, posiblemente, apreciaciones erróneas o cálculos equivocados a la hora de decidir el tipo impositivo.

Tres. Resalta la existencia de tres municipios que, no obstante elevar el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para 1994, se encuentran en la banda de la misma presión fiscal. Ello es debido a que, excepcionalmente y por tratarse de municipios regresivos, la revisión llevada a cabo en los mismos ha supuesto una disminución de los valores catastrales sin que ello se compensase con la elevación de los tipos impositivos.

Cuatro. Existen también otros tres municipios en los que, manteniéndose el tipo impositivo para 1994, disminuye la presión fiscal debido a una disminución de los valores catastrales por tratarse también de municipios regresivos.

- En el Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Puesto que en este impuesto, la cuota tributaria se obtiene aplicando el correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible que está constituido por el incremento "real" del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto cuando se transmite su propiedad o se constituye o transmite cualquier derecho real de goce limitativo del dominio. La Cuotas Tributarias anterior (CTa) y posterior (CTd) a la revisión catastral serán las siguientes:

$$CTa = VCa \cdot Pan \cdot n \cdot ta$$

$$CTd = VCd \cdot Pdn \cdot n \cdot td = VCa \cdot v \cdot Pdn \cdot n \cdot td$$

Donde:

Pan, Pdn son los porcentajes que fija el Ayuntamiento, antes y después de la revisión, dentro de los límites máximo y mínimo señalados por la Ley de Haciendas Locales²⁹⁴ en función del período de generación del incremento de valor de la población de derecho del municipio.

n es el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el incremento de valor de los terrenos.

²⁹⁴ LEY 39/1988 de 28 de diciembre, artículos 108 y 109.

El tipo de gravamen (t_a , t_d) lo puede determinar libremente cada Ayuntamiento, respetando los porcentajes mínimo y máximo²⁹⁵ atendiendo a la población de derecho municipal.

Para que el aumento de los valores catastrales no perjudique a los contribuyentes que realicen el hecho imponible del impuesto con posterioridad a la revisión, tendrá que verificarse que:

$$VCa \cdot Pan \cdot \dots \geq VCa \cdot v \cdot Pdn \cdot n \cdot td$$

De donde:

$$Pdn \cdot td \leq Pan \cdot ta / v$$

No siempre será necesario que el Ayuntamiento respectivo modifique simultáneamente el tipo de gravamen y el porcentaje. En algunos casos será bastará con que altere uno u otro. Si opta por mantener fijo el porcentaje ($Pan = Pdn$), la expresión anterior se convertirá en la siguiente:

$$td < ta / v$$

²⁹⁵ LEY 39/1988 de 28 de diciembre, artículos 108 y 109.

Para municipios con población de derecho hasta 5.000 habitantes, si el Ayuntamiento ha fijado el tipo máximo del 26 por 100, la desigualdad anterior se cumplirá siempre que la revalorización del valor catastral no sea superior al 62,5% ($v \leq 1,625$), pues el tipo de gravamen mínimo es el 16% (y $16 \times 1,625 = 26$). Análogamente, para municipios con población de derecho superior a 100.000 habitantes y cuyo tipo de gravamen sea el máximo del 30%, la desigualdad se cumplirá cuando el aumento del valor catastral no sea superior al 50% ($v \leq 1,5$), al ser el tipo mínimo el 20%.

Si el Ayuntamiento prefiere mantener fijo el tipo de gravamen ($t_a = t_d$) y modificar el porcentaje, será necesario que:

$$P_{din} \leq \frac{P_{an}}{V}$$

Esta opción sólo será posible para incrementos reducidos del valor catastral, porque en ningún supuesto el porcentaje máximo es superior al mínimo en más de un 35 por 100.

Finalmente, en algunos supuestos los Ayuntamientos se van a ver forzados a modificar conjuntamente el porcentaje y el tipo de gravamen, con la finalidad de garantizar la igualdad en la recaudación por el Impuesto. El cuadro muestra hasta que incremento del valor catastral es posible asegurar que la tributación antes y después

de la revisión catastral coincidan, suponiendo que tanto el tipo de gravamen como el porcentaje previos a la revisión son los máximos permitidos²⁹⁶

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana				
	$1 < n \leq 5$	$5 < n \leq 10$	$10 < n \leq 15$	$15 < n \leq 20$
$0 < p \leq 5$	109,9%	116,7%	119,4%	119,4%
$5 < p \leq 20$	105,1%	111,8%	114,4%	114,4%
$20 < p \leq 50$	100,9%	107,4%	110,0%	110,0%
$50 < p \leq 100$	95,4%	99,1%	103,5%	96,2%
$100 < p \leq 500$	88,9%	92,0%	97,7%	90,9%
$500 < p \leq 1.000$	80,0%	88,9%	86,0%	89,1%
$p > 1.000$	79,0%	81,0%	84,6%	87,5%

p es la población de derecho del municipio, expresada en miles de habitantes.

Fuente: Revista Catastro nº 20. 1994.

En el Impuesto sobre el Patrimonio la revisión de los valores catastrales puede afectar a la tributación por el Impuesto sobre el Patrimonio por dos vías con efectos contrarios. Por una parte, la base imponible se verá incrementada si los bienes inmuebles del contribuyente se declaraban previamente por su valor catastral (por ser éste mayor que el valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos y que el precio, contraprestación o valor de adquisición) o si se van a tener que declarar ahora por ese valor al superar, a consecuencia de la revisión catastral, a los otros dos con los que se compara.

Y por otra parte, si la Ley de Presupuestos Generales del Estado modificará el mínimo exento del Impuesto en función de la revisión o modificación de los valores catastrales y con un importe mínimo de 20.000.000 de pesetas.

²⁹⁶ El apartado 6 del artículo 73 de la LEY 39/1988 de 28 de diciembre, según redacción dada al mismo por la LEY 5/1990, de 29 de junio, autoriza a los Ayuntamientos en los que entren en vigor revisiones o modificaciones de los valores catastrales a reducir el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles hasta un 0,1% durante un período máximo de tres años.

¿Cuál será el resultado conjunto de los dos efectos señalados?²⁹⁷. Empecemos por analizar la situación de los contribuyentes que con anterioridad a la revisión no están obligados a presentar declaración, por no superar su base imponible (BI_a) los 15.000.000 de pesetas (R_a)²⁹⁸:

$$BI_a \leq R_a = 15.000.000$$

La base imponible posterior a la revisión (BI_d) será la siguiente:

$$BI_d = BI_a \cdot b \quad b > 1$$

donde b es el índice de incremento experimentado por la base imponible a consecuencia de la revisión catastral²⁹⁹.

A su vez, el nuevo límite para que exista obligación de declarar (R_d , que entendemos será coincidente con la nueva reducción por mínimo exento) se obtendrá aplicando un coeficiente de incremento (r) sobre el anterior:

$$R_d = R_a \cdot r$$

²⁹⁷ Obviamente, si ni antes ni después de la revisión un contribuyente declara sus bienes inmuebles por su valor catastral, su base imponible no se modificará, mientras que la base liquidable se reducirá por efecto del aumento en el mínimo exento.

²⁹⁸ Ni ser superior su patrimonio bruto a 100.000.000 de pesetas.

²⁹⁹ Repárese en que b puede coincidir con v (el aumento del valor catastral), cuando el sujeto pasivo sólo sea titular de patrimonio inmobiliario.

Para que los sujetos pasivos que antes de la revisión catastral no deben presentar declaración del Impuesto estén en las mismas circunstancias, tendrá que cumplirse que:

$$BI_d \leq R_d$$

O, lo que es lo mismo:

$$BI_a \cdot b \leq R_a \cdot r$$

Y, por tanto:

$$r \geq \frac{BI_a}{R_a} \cdot b$$

Como el valor máximo del cociente entre BI_a y R_a es uno, la expresión anterior se verificará cuando:

$$r \geq b$$

El cuadro recoge, para cinco incrementos posibles de la base imponible (del 50, 100, 125, 150 y 225 por 100), en la primera columna, el importe máximo de los patrimonios netos previo a la revisión catastral, que sigue permitiendo la exclusión de los titulares de la obligación de declarar después de la revisión, si el límite se fija en 20.000.000 de pesetas; y en la segunda columna, en que cuantía habría de fijarse tal límite para que todos los contribuyentes excluidos de la obligación de declarar antes de la revisión lo siguieran estando después.

Incremento de la base imponible	Base imponible antigua que mantiene la exclusión	Nuevo límite obligación de declarar
50%	13.333.333	22.500.000
100%	10.000.000	30.000.000
125%	8.888.888	33.750.000
150%	8.000.000	37.500.000
225%	6.153.846	48.750.000

Fuente: Revista Catastro nº 20. 1994 y elaboración propia.

Veamos ahora que ocurre con los sujetos pasivos obligados a presentar declaración, al superar el valor de su patrimonio neto los límites fijados por la Ley del Impuesto. Su base liquidable, con anterioridad a la revisión catastral, se determinará de la siguiente manera:

$$BL_a = BI_a - R_a$$

y tras la revisión:

$$BL_d = BI_d - R_d$$

Sustituyendo en la expresión anterior los valor de BI_d y R_d :

$$BL_d = BI_a \cdot b - R_a \cdot r$$

O, de otra forma:

$$BL_d = (BL_a + R_a) \cdot b - R_a \cdot r$$

Es decir:

$$BL_d = BL_a \cdot b + R_a \cdot (b - r)$$

De esta expresión se deduce, como es obvio, que si el incremento de la base imponible es igual o superior al de la reducción ($b \geq r$), la nueva base liquidable será mayor que la previa a la revisión ($BL_d > BL_a$). Recuérdese que, en la previsión de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio:

$$r = \frac{R_d}{R_a} = \frac{200000000}{150000000} = 1,33$$

Por consiguiente, si el incremento del valor catastral se traduce en un aumento de la base imponible igual o superior al 33 por 100, la base liquidable también se verá aumentada a consecuencia de la revisión, lo que implicará una tributación mayor en el Impuesto.

Si por el contrario, el incremento de la base imponible es inferior al de la reducción ($b < r$), la nueva base liquidable será menor cuando se cumpla que:

$$BL_a \cdot b + R_a \cdot (b - r) < BL_a$$

Y, por tanto:

$$BL_a < \frac{r - b}{b - r} \cdot R_a$$

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la revisión catastral incidirá, básicamente, en la determinación de los rendimientos netos del capital inmobiliario.

En el supuesto de inmuebles arrendados, el incremento de los valores catastrales puede producir un aumento de los gastos deducibles por amortizaciones (en general, el 1,5% del valor del bien computado a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio) y por las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (salvo que el Ayuntamiento haya alterado el tipo de gravamen para mantener la recaudación). Suponiendo que antes de la revisión catastral los inmuebles se declaraban ya por su valor catastral en el Impuesto sobre el Patrimonio, los gastos deducibles en el IRPF, serían los siguientes:

$$GD_a = \frac{1,5}{100} \cdot VC_a + t_a \cdot VC_a$$

y tras la revisión:

$$GD_{i'} = \frac{1,5}{100} \cdot VC_{i'} + t_a \cdot VC_{i'} = \frac{1,5}{100} \cdot VC_a \cdot v + t_a \cdot VC_a \quad v = GD_a \cdot v$$

Por lo que se refiere a los inmuebles no arrendados (y entre ellos, señaladamente, la vivienda habitual del sujeto pasivo), cabe también concebir varios escenarios, ya que la revisión catastral puede afectar tanto a los rendimientos íntegros como a los gastos deducibles. Los rendimientos íntegros se verán aumentados si los inmuebles se declaraban anteriormente por su valor catastral en el Impuesto sobre el Patrimonio o si se van a tener que declarar ahora por ese valor al haber superado, a consecuencia de la revisión, al valor de adquisición y al comprobado por la Administración. Por su parte, la deducción de las cuotas del Impuesto sobre Bienes

Inmuebles puede ser mayor, si el Ayuntamiento no ha modificado suficientemente su tipo de gravamen.

Supongamos que los inmuebles se declaran por su valor catastral y que los Ayuntamientos no alteran el tipo impositivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Los rendimientos netos del capital inmobiliario en el IRPF, antes de la revisión, serán los siguientes:

$$BI_a = \frac{2}{100} \cdot VC_a - t_a \cdot VC_a$$

y después:

$$BI_d = \frac{2}{100} \cdot VC_d - t_a \cdot VC_d = \frac{2}{100} \cdot VC_a \cdot v - t_a \cdot VC_a \quad v = BI_a \cdot v$$

Lo que quiere decir que la revalorización de los valores catastrales producirá un aumento de la base del Impuesto.

Ahora bien, la disposición transitoria 6ª de la Ley del IRPF encomienda a la Ley de Presupuestos Generales del Estado (con la eficacia que ya advertimos más arriba) la fijación de un nuevo y menor tipo que tenga en cuenta el alcance de la revisión catastral, en sustitución del 2% que se aplica actualmente para inmuebles no revisados. Podemos calcular cuál haya de ser ese nuevo tipo (c) que iguale los rendimientos íntegros del capital inmobiliario, antes y después de la revisión de los valores catastrales:

$$\frac{2}{100} \cdot VC_a = c \cdot VC_d = VC_a \cdot v$$

De donde:

$$c = \frac{0,02}{V}$$

En el cuadro se obtienen los valores de c para incrementos del valor catastral del 50, 100, 125, 150 y 225 por 100.

Incremento del valor catastral	c
50%	1,33%
100%	1,00%
125%	0,88%
150%	0,80%
225%	0,61%

Fuente: Revista Catastro nº 20, 1994 y elaboración propia.

Finalmente, debemos advertir, que si un contribuyente no declara en el Impuesto sobre el Patrimonio sus bienes inmuebles por su valor catastral, sus rendimientos netos del capital inmobiliario pueden reducirse: los rendimientos íntegros no se modificarán, o se rebajarán, si se fija un nuevo porcentaje c inferior al 2%; y la deducción de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles puede ser superior, si el Ayuntamiento no ha reducido suficientemente el tipo impositivo.

DEDUCCIONES PARA APLICAR TENDENTES A ALCANZAR MAYOR DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO.

Para esta parte de trabajo que realizamos, está previsto encontrar razones y conveniencias que justifiquen una posible aceleración en el movimiento del mercado inmobiliario.

La fiscalidad que incide en la vivienda, por la facilidad que ofrece a las administraciones de recurrir a ella para allegar fondos con que sufragar los cuantiosos gastos que se originan, ha dado lugar en el curso del tiempo a que este haya llegado a gravarse en sus distintas etapas de promoción, construcción, compra-venta, tenencia, mejora, transmisión y cesión, prácticamente con todos los impuestos, lo cual encarece y dificulta su mercado pese a que se trata de un bien de primera necesidad que incide de forma esencial en la vida de los ciudadanos, que es el elemento básico para su comportamiento, a tal punto que en nuestra Constitución se contempla "que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho"³⁰⁰. Pues pese al contenido de nuestra Constitución todavía para las familias españolas supone un esfuerzo de por vida la adquisición de una vivienda, aparte de hacer olvido del efecto multiplicador, que la construcción de viviendas tiene en la reactivación económica.

Hasta ahora los incentivos fiscales se vienen aplicando fundamentalmente en las deducciones establecidas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y con la aplicación de exenciones y bonificaciones en la imposición indirecta y real, especialmente en lo referente al IVA, aunque estamos a distancia de otros países del

³⁰⁰ Constitución Española de 27/12/1978, B.O.E. 29/12/1978.

entorno, como Alemania y Reino Unido donde no existe imposición por compra de vivienda principal, aunque si en Francia con un 18,6% y en España el 7%, actualmente (1995).

En la toma de muestras de mercado, hemos tenido interés en las viviendas que aparecen en el mercado por primera vez, después de la ocupación inicial y podemos apreciar que llevan entre 15 y 20 años con la primera ocupación³⁰¹.

A continuación hemos tomado datos reales de la forma de ahorro mas corriente como son los valores mobiliarios, vamos a estudiar dentro de nuestras posibilidades y de los datos conseguidos como se comporta el ahorro en este sector, cuales y porque son sus posibilidades estimablemente ágiles y de ello que el ahorrador tienda a preferir este camino para colocar sus dineros. Igualmente veremos el sector inmobiliario urbano, dentro de las mismas condicionantes, podremos contrastar sus diferencias y en consecuencia las razones que hacen que el dinero del ahorrador tomen un camino u otro.

Al enfrentar ambos informes demostrarnos la escasa frecuencia de las transacciones bien puede obedecer a los gastos, y que si estos gastos se minoran, si pudiera aplicarse unos módulos de reducción en razón de la mayor o menor proximidad de la última operación..., tal vez llegaríamos a un mercado más movido, con afloración de dinero, que en muchas ocasiones, esta dormido o a menudo improductivo.

³⁰¹ Dato obtenido de nuestro propio muestreo y que consultado con varios registradores de la propiedad han considerado acertado, pero también haciendo la salvedad de que demostrar ese extremo en este momento sería costosísimo y muy dificultoso.

La adquisición de bienes inmobiliarios, es con harta frecuencia motivo de utilizar créditos, siendo obligado contemplar en los razonamientos la dificultad en obtener estos créditos, por las garantías tan enormes que piden las entidades, por sus trámites y gastos, lo que provocan que no sea fácil para el ahorrador seguir este camino.

En la búsqueda de datos para la realización de este trabajo, hemos tratado de llegar a hechos incluso de poca transcendencia por sí solos, pero que sean una muestra significativa de la realidad generalizada. Reparo en la operación siguiente. En Madrid barrio de prosperidad, año 1991:

Se adquiere una vivienda teniendo que utilizar un préstamo de 12.000.000 Ptas. Por motivos legales derivados de una herencia no puede, por el momento, hipotecarse la vivienda lo que obliga a tomar un préstamo que queda garantizado con la pignoración de valores mobiliarios. La vivienda fue valorada por una empresa especializada, en 14.400.000 Ptas. A través de la pignoración de valores, por un importe de 18.000.000 Ptas se obtiene un préstamo de 12.000.000 Ptas tardando sólo dos días en obtenerlo. Los valores tienen una rentabilidad normal de mercado que percibe el depositante, la vivienda fue alquilada por 75.000 Ptas mensuales. Más tarde pudo realizarse ya la hipoteca, teniendo cada operación los siguientes gastos:

<u>CON PIGNORACIÓN VALORES MOBILIARIOS</u>		<u>HIPOTECA</u>	
Corretaje 2,5% s/ 12.000.000	30.000 Ptas	Escritura	62.080 Ptas
Comisión 3% s/ 12.000.000	36.000 Ptas	Registro	27.837 Ptas
Contrato y Gastos Diversos	6.200 Ptas	Hacienda	118.500 Ptas
		Gestión, otros	46.827 Ptas
		Seguro	38.000 Ptas
		Cancelación hipoteca	120.000 Ptas
TOTAL	72.200 Ptas	TOTAL	423.244 Ptas

TIEMPO DE GESTIÓN DOS DÍAS

Liberar los valores depositados mediante el pago de lo adeudado:

Comisión de financiación	8.375 Ptas
Corretaje 3%	36.000 Ptas
Gastos varios	380 ptas
Total liberar títulos	44.755 Ptas

TIEMPO DE LA GESTIÓN 1 DÍA

TOTAL OPERACIÓN 116.755 Ptas

O SEA 3,6 VECES EL GASTO QUE SUPONE UN CRÉDITO CON PIGNORACIÓN DE VALORES MOBILIARIOS.

TIEMPO DE TRÁMITE DOS MESES

Prescindimos de atender a la compra y luego venta agrupando la doble operación y atendemos solo a una operación de inversión para considerar los gastos que conlleva y que habría que agregar como más carga sobre el bien.

SEAN 12.000.000 Ptas.

INVERSIÓN VALORES MOBILIARIOS

Corretaje 2,5% s/ 12.000.000	30.000 Ptas
Comisión 3% s/ 12.000.000	36.000 Ptas
Contrato y Gastos Diversos	10.000 Ptas
TOTAL	76.000 Ptas

Tiempo de tramitación 5 días

INVERSIÓN EN BIENES INMUEBLES URBANOS

Hacienda	720.000 Ptas
Plusvalía (10 años)	286.000 Ptas
Registro	30.000 Ptas
Notario	55.000 Ptas
Gastos varios y gestión	25.000 Ptas
TOTAL	916.000 Ptas

O sea (doce veces lo que representa el gasto de invertir en valores mobiliarios.

En cuanto a tiempo desde la notaria hasta el registro puede no ser inferior a mes o mes y medio.

Para un ahorrador del "montón", cuando sus objetivos son tener el dinero invertido, sacarle una utilidad normal y tener la posibilidad de disponer en un momento de aprieto económico de fondos para hacer frente a cualquier apremio, por mucho que le apetezca la inversión en inmuebles, tendrá que pensárselo muy mucho, a la vista que un préstamo sobre sus bienes, le supone en inmuebles 3,6 veces más gastos que en valores mobiliarios y un tiempo a transcurrir a veces largo, tal vez otro tipo de inversión que no hemos llegado a investigar como por ejemplo Oro, joyas u obras de arte, nos demostrara la existencia de otros caminos, pero nuestro propósito queda fijado en los inmuebles y bienes mobiliarios.

Podemos ampliar el caso expuesto, aunque ya partiendo de hipótesis, si bien con bases solidas, en el caso de compra venta en cuanto que el ahorro estuviera hecho, en valores mobiliarios, podemos señalar que los gastos agrupando las realizaciones de los valores mobiliarios de compra, anterior venta y de otra parte de la compra de un inmueble sería el equivalente a doce veces los habidos en la inversión en Valores Mobiliarios.

De tal modo que ese contraste habido al comparar la inversión entre unos valores mobiliarios o bienes inmuebles urbanos, que si utilizamos cifras significativas, tales como por ejemplo-cien millones de pesetas- nos situaríamos en unos gastos del orden de 628.000 Pts cuando se trate de valores mobiliarios, contra 7.300.000 Pts, al invertir en inmobiliario urbano.El resultado que da la diferencia entre una u otra posición, no solo es significativa, sino que alcanza la categoría de alarmante.Sin duda en las inversiones operan otros factores de suma importancia, ya que es tradicional e impuesto tal vez por la realidad que el inmobiliario tiene una solidez mayor que los valores mobiliarios y una revalorización en el tiempo, también más acusada.No obstante estas circunstancias no se cumplen siempre con rigor, dada la serie de

variantes a que da lugar el mercado y la influencia a la que están sometidas todos los bienes debido a los acontecimientos de cada época y hasta de cada día.

Para intentar dinamizar el mercado inmobiliario se deberían disminuir algunos gastos de tipo legal y administrativo, pudiendo además aplicarse unos coeficientes reductores en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, de la siguiente manera:

TRANSMISIONES INMOBILIARIAS URBANAS
OPERACIÓN DENTRO DEL AÑO QUE SE RESEÑA

(a contar desde la última transmisión).

(Para 12 millones de pesetas)

AÑO	COEFICIENTE REDUCTOR	TIPO REAL DEL IMPUESTO %	IMPORTE
1º Y 2º	0,166	1	120.000
3º	0,2708	1,625	195.000
4º	0,3750	2,250	270.000
5º	0,4792	2,875	345.000
6º	0,5833	3,500	420.000
7º	0,6875	4,125	495.000
8º	0,7917	4,750	570.000
9º	0,8958	5,375	645.000
10º y siguientes	1	6	720.000

Si al ejemplo que antes hemos presentado (U.U. de 12.000.000 de pesetas) aplicamos a los diversos gastos una bonificación del 50%, siendo la operación realizada antes de los diez años y aplicamos la serie representada en el cuadro precedente tendríamos:

TRANSMISIÓN ANTES DE LOS 10 AÑOS CON LAS BONIFICACIONES PREVISTAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR
(Tipo actual del Impuesto 6%)

U.U. Valorada en 12 millones Ptas. DATOS ACTUALES	AHORA	1º y 2º año con bonificación	3º año con bonificación	4º año con bonificación	5º año con bonificación	6º año con bonificación	7º año con bonificación	8º año con bonificación	9º año con bonificación	10º año sin bonificación
INVERSIÓN 12 MILLONES	Sin bonificación	Con bonificación								Sin bonificación
HACIENDA	720.000	120.000	195.000	270.000	345.000	420.000	495.000	570.000	645.000	720.000
INCREMENT O VALOR TERRENOS (50%)	286.000	143.000	143.000	143.000	143.000	143.000	143.000	143.000	143.000	286.000
REGISTRO (50%)	30.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	30.000
NOTARIA (50%)	55.000	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	55.000
DIVERSOS (50%)	25.000	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	25.000
TOTALES	1.116.000	318.000	393.000	468.000	543.000	618.000	693.000	768.000	843.000	1.116.000

2.5 Conclusiones.

El valor catastral medio de la zona investigada a nivel nacional es 3.490.000 pesetas, que al establecer la relación entre la media del valor real de la unidad urbana investigada 16.612.000 pesetas, se llega a la conclusión de que este valor contiene al valor catastral medio de la zona 4,76 veces.

Se puede considerar aceptable que el valor catastral representa el 25 % del valor de mercado.

Los valores catastrales están muy por debajo de la realidad del precio de mercado con los consiguientes problemas de desigualdades que ello crea, así como complejidad en la tributación y el desconocimiento del verdadero valor de la riqueza inmobiliaria del país.

Se aprecia la necesidad de realizar una revisión catastral lo más aproximada posible al valor de mercado.

En la actualidad (Enero 1996) el Catastro intenta acercar el valor catastral a los de mercado, fijándose dicho fin en un 50%.

Para que una revisión catastral sea verdaderamente eficiente ha de hacerse individualizada, nunca en grandes bloques de unidades urbanas.

Sería deseable que esa revisión se hiciera de forma *técnicamente correcta*, intentando que sea desde una perspectiva de objetividad valorativa y no con instinto recaudatorio.

Una revisión realizada a destiempo, con medios no idóneos, y aumentando la carga fiscal, puede tener consecuencias injustas, antisociales y peligrosas para la economía nacional.

Realizada esa revisión, deberíamos adaptar los tipos impositivos para no gravar más por el mero hecho de haber actualizado el Catastro.

Se observa por último como una disminución en los trámites administrativos y una reducción y unificación en las cargas fiscales aumentaría apreciablemente el mercado inmobiliario sin necesidad de disminuir la recaudación.

TERCERA PARTE

1. PROPUESTA DE TESIS.

Se realizan las siguientes propuestas de tesis:

- A) REVISIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES CON LA APLICACIÓN DE UNA LEY DE VALORACIONES, FIJANDO UN ÚNICO VALOR A CADA UNIDAD URBANA Y CON EL OBJETIVO DE QUE DICHO VALOR SEA LA BASE PARA TODO EL SISTEMA IMPOSITIVO.

- B) APLICACIÓN DE NORMAS Y COEFICIENTES REDUCTORES EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES, A FIN DE OBTENER UNA MAYOR DINÁMICA EN EL MOVIMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO.

A) LEY DE VALORACIONES DE LA PROPIEDAD URBANA.

Esta propuesta de tesis, partirá de la necesidad repetidamente citada de una actualización de los valores catastrales, debiéndose hacer de forma lógica, no traumática e individualizada; para a continuación, unificar la base tributaria de todos los impuestos. Previamente habría que propiciar un ambiente en que el contribuyente quede convencido de que la Ley lejos de tener un contenido recaudatorio, pretende unificar criterios sobre la valoración, determinando un solo valor que sirva de base para todo tipo de impuestos y que al no originar nuevas cargas ni mayor presión al contribuyente, éste quedará liberado del laberinto impositivo en que está inmerso, alcanzando un trato de igualdad para todos los contribuyentes, al existir unas bases únicas, claras, justas y conocidas.

Sería deseable que una campaña informativa produjera en la gran masa de contribuyentes la idea de que alcanzar una valoración real y única, llevaría a soluciones que ya han conseguido otros países de nuestro entorno.

Cada impuesto habría de ir acompañado de una serie de coeficientes correctores, menores, iguales o mayores que la unidad que correspondiera a las diversas situaciones que pudieran darse en el hecho impositivo. Al multiplicar el tipo impositivo por los coeficientes que se hubieren correspondido en cada situación se obtendría el Tipo Impositivo Real, que resultará aumentado, sin variación o con disminución, dependiendo de cada situación.

Lo complejo y variado del mercado inmobiliario acarreará, como ya se ha señalado anteriormente, la necesidad de establecer valoraciones individualizadas pese a su alto coste y complicada realización. Ello podría aconsejar, que al menos

transitoriamente, el sujeto pasivo pudiera a petición propia solicitar la valoración de su propiedad, dentro de unos condicionantes apropiados, entre los que podría figurar, que los requisitos valorativos sean cumplidos por entes facultativos y responsables, debidamente autorizados por la Administración.

Las revisiones catastrales serían preceptivas siempre que tuviese lugar una transmisión, así como cuando en la Unidad Urbana se realizaran obras que afectaran al valor de la finca.

Los procesos de revisión catastral deben ajustarse a controles de calidad con un seguimiento ininterrumpido a fin de que los resultados tengan actualidad y supongan una garantía en el tiempo.

Proponemos una **Ley de Valoraciones Única**, para todo el ordenamiento tributario, realizada en función de unos criterios objetivos del inmueble en concreto. Consideramos que en principio debería realizarse un arduo trabajo de confección y actualización de datos a fin de obtener una identificación clara de cada inmueble, independientemente de la titularidad del mismo, únicamente teniendo en cuenta todos los frentes que intervienen, tanto de aumento como de disminución de cada elemento, objetivo que hay que tener en cuenta para la valoración del inmueble.

B) AGILIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

En las páginas anteriores hemos tratado de reflexionar en torno a las transacciones inmobiliarias urbanas, somos conscientes de las dificultades que puede acarrear un tratamiento distinto del que viene realizando desde siglos y que indudablemente ha dado lugar a un status aceptado o impuesto en todo su tejido

administrativo, tanto en su aspecto impositivo como en lo referente a los gastos de tramitación, pero no por ello podemos perder de vista, ni por lo novedoso, ni tampoco por las dificultades iniciales que un cambio pueda entrañar, que el mercado inmobiliario urbano está necesitado de un tratamiento que facilite una aceleración en las transacciones.

Se ha podido constatar que aparte del cambio de propiedad por sucesiones, las transacciones de propiedades urbanas es corriente que no se produzcan con una frecuencia media inferior a los veinte años³⁰², de aquí que si fijamos unas condiciones para hacer más frecuente el cambio de propiedad es indudable que supondría ello una facilidad para el ahorrador que tras vender una propiedad se encuentra en situación de adquirir otra, incluso aumentando la aportación de dinero al mercado, agilizándolo, en definitiva incluso aparecería dinero que no está circulando, con las consiguientes ventajas de más dinero en el mercado, mayor actividad, mayores aportaciones al Fisco y en el final de la cadena el importantísimo eslabón de más ocupación, más trabajo.

Como dato que estimamos de interés, se señalan una serie de bonificaciones que acompañadas de la disminución de gastos de tipo legal y administrativo, podrán aplicarse al Impuesto sobre Transmisiones los beneficios reseñados (página 471 y 472).

Como ya hemos informado y ahora repetimos, tanto por los estudios aquí plasmados como por la experiencia que sobre el particular tenemos, es sabido que los bienes inmuebles aparecen muy de tarde en tarde al mercado, siendo por tanto un beneficio que obtendría el Erario y partiendo ya de una valoración nueva, si por algún

³⁰² Dato obtenido de nuestro propio muestreo y que consultado con varios registradores de la propiedad han considerado acertado, pero haciendo la salvedad de que demostrar ese extremo en este momento sería costosísimo y muy dificultoso.

medio se logra impulsar la movilidad del mercado inmobiliario, aunque los tipos sean inferiores a los usuales.

La aplicación de la escala impositiva reseñada en el cuadro anterior, puede muy bien revestir interés para el inversor privado y particularmente para los entes inversores, tales como Fondos de Inversión, Reservas en Sociedades, Mercantiles (Seguros en especial), Planes de Pensiones, Planes de Ahorro, Inversión Inmobiliaria en general y tantas otras fórmulas de ahorro-inversión, como existen e irán apareciendo en el futuro.

2 RESUMEN DE CONCLUSIONES.

1º.- No puede hablarse de un procedimiento ni técnica de valoración que tenga una aplicación generalizada a cualquier clase de operación inmobiliaria, puesto que su cálculo depende en gran parte de la fase en la que se encuentre la citada operación.

2ª.- La metodología del coste de construcción no es aplicable a la obtención íntegra del valor de los productos urbanos si no es en combinación con el método residual de evaluación del suelo.

3ª.- Los inmuebles (solares edificados o no) no tienen un valor "intrínseco", cuantificable objetivamente en función de la cantidad de trabajo que incorporan. Mucho menos todavía el suelo, en el que su coste de urbanización no tiene nada o muy poco que ver con su precio real.

4ª.- El valor de los inmuebles viene determinado, por la concreta relación oferta demanda en cada lugar de la estructura urbana.

5ª.- No se puede hablar propiamente de que el precio de los productos urbanos responda a la utilidad efectiva que ellos generan. El valor de los inmuebles no es una función exclusiva de su utilidad, sino más precisamente, de su grado de escasez (o abundancia) en relación a su demanda.

6ª.- En la medida en que el suelo es único e irreproducible, y en consecuencia escaso por naturaleza, es el monopolio sobre él lo que genera (con independencia de la existencia o no de voluntad especuladora) valores diferenciables, de escasez, a lo largo de la estructura urbana.

7ª.- No existe unificación legal de valores al referirnos a los bienes inmuebles, puesto que ante la diversidad de normativa existente, los resultados pueden ser diferentes según la finalidad a la que estén destinados.

8ª.- La Administración tiene la facultad de comprobar los valores dados y en caso de disconformidad motivada emprender las acciones legales precisas.

9ª.- En España no existe una Ley que regule expresa y unificadamente un valor fiscal unitario de los inmuebles que pudiera tener efecto para todas o la mayoría de las figuras impositivas.

10ª.- Atendiendo a la legislación actual, si el valor catastral de un bien supera al valor de compra (normalmente adquisiciones antiguas) de ese bien, se tomaría como base éste último con el correspondiente perjuicio para el comprador.

11.- Los años de antigüedad de un bien, influyen también en determinadas situaciones en soportar una menor presión fiscal, aún siendo el valor actual del bien superior al de otros de las mismas características pero nuevos.

12.- Puesto que normalmente el valor dado al inmueble en su transmisión va a ser la base de cálculo de varios de los tributos, este es uno de los motivos de escriturar por cantidades muy por debajo de la realidad, eludiendo así parte del fisco y aprovechando para utilizar grandes cantidades de dinero oculto para la Hacienda Pública.

13.- Actualmente todavía existe una clara concentración de fiscalidad en el momento de la compra del solar y no de su retención.

14.- El Catastro español tiene como función primordial la de carácter fiscal, aunque en los últimos tiempos se empieza a vislumbrar cierta tendencia a desarrollar el papel suministrador de información al servicio de las Administraciones Públicas y de la Sociedad en general.

15.- El sistemas catastral español, a pesar de su enorme retraso de inicio, se puede entender que en fechas próximas llegue a ser moderno, adecuado a la realidad comunitaria europea y preparado para las evoluciones que la información del territorio va a tener en la Comunidad, en el previsible proceso de armonización fiscal, seguridad jurídica intracomunitaria y uso de la información territorial para la planificación y estrategias públicas y privadas.

16.- Hasta ahora las figuras del Catastro y del Registro de la Propiedad discurrían por caminos diferentes, en la actualidad se esta intentando, un acercamiento muy necesario pero a todas luces lento y complicado.

17.- El valor de la propiedad urbana se identifica como la suma del correspondiente al suelo y a la edificación, partiendo del planteamiento de que el suelo urbano no tiene un valor en sí mismo sino en virtud de lo que en él se pueda edificar (condiciones urbanísticas) y al mejor uso posible de la parcela.

18.- Los precios de los bienes inmuebles, tienen un incremento acumulativo medio superior al Índice de Precios al Consumo.

19.- Los datos correspondientes al Índice de Precios al Consumo en vivienda, en algunos casos están claramente disminuidos, posiblemente por deficiencias

estadísticas en el sistema de elaboración, tanto en la muestra utilizada como en la propia toma de precios.

20.- En el acelerado aumento de los precios de los bienes inmuebles en el período 1983-88, intervinieron de forma destacada: la diferente normativa legislativa para impulsarlo (reforma de la Ley de Arrendamiento urbanos, desgravación fiscal, levantamiento del secreto bancario, etc.), adhesión a la CEE y desvío de grandes sumas de dinero oculto para la Hacienda Pública al sector inmobiliario.

21.- Se detecta una necesidad imperiosa de intervenir para frenar este "boom" inmobiliario mediante la aplicación de normas restrictivas al efecto (supresión de incentivos fiscales, aparición de la Ley de Tasas, reforma de la Ley del Suelo, regularización fiscal, etc).

22.- Se aprecia que a medida que los municipios tienen un mayor número de habitantes de derecho decrecen los que no han tenido revisión.

23.- En municipios superiores a 50.000 habitantes todos han sido revisados excepto uno.

24.- A medida que la revisión catastral es más reciente los valores aumentan considerablemente, quedando obsoletos los valores que no tienen una revisión catastral actualizada. O sea a más reciente revisión mayor valor medio por unidad urbana.

25.- A población con mayor número de habitantes corresponde mayor valor por unidad urbana.

26.- Las mayores concentraciones arrojan mayor número de unidades urbanas pero también sus valores son notablemente superiores a los del resto del país, o sea a la media por unidad urbana.

27.- Poblaciones con mayor número de habitantes, tienen mayor índice de carga fiscal respecto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

28.- Los valores catastrales están, considerablemente alejados de los valores de mercado, pero lo fundamental es que esa distancia no es homogénea para todos sino discriminatoria según el valor y sus circunstancias.

29.- Por lo general cuanto más alto es el valor de mercado de un inmueble más alejado está del valor catastral.

30.- La heterogeneidad de los valores de mercado es superior a la de los valores catastrales.

31.- El valor catastral medio del estudio general de mercado realizado, es 4.200.000 Pesetas, que al establecer la relación entre la media del valor real de la unidad urbana investigada 19.381.000 Pesetas, se llega a la conclusión de que este valor contiene al valor catastral medio de la zona 4,61 veces.

32.- Se puede considerar aceptable que el valor catastral representa el 22% del valor de mercado.

33.- Los valores catastrales están muy por debajo de la realidad del precio de mercado con los consiguientes problemas de desigualdades que ello crea, así como

complejidad en la tributación y el desconocimiento del verdadero valor de la riqueza inmobiliaria del país.

34.- Se aprecia la necesidad de realizar una revisión catastral lo más aproximada posible al valor de mercado.

35.- En la actualidad (Enero 1996) el Catastro intenta acercar el valor catastral a los de mercado, fijándose dicho objetivo en un 50%.

36.- Para que una revisión catastral sea verdaderamente eficiente ha de hacerse individualizada, nunca en grandes bloques de unidades urbanas.

37.- Sería deseable que esa revisión se hiciera de forma técnicamente correcta, intentando que sea desde una perspectiva de objetividad valorativa y no con fines recaudatorios.

38.- Una revisión realizada a destiempo, con medios no idóneos, y aumentando la carga fiscal, puede tener consecuencias injustas, antisociales y peligrosas para la economía nacional.

39.- Realizada esa revisión, deberíamos adaptar los tipos impositivos en los diferentes impuestos afectados, para no gravar más por el mero hecho de haber actualizado el Catastro.

40.- Se observa por último como una disminución en los trámites administrativos y una reducción y unificación en las cargas fiscales aumentaría apreciablemente el mercado inmobiliario sin necesidad de disminuir la recaudación.

- Con estas conclusiones se ha intentado demostrar la conveniencia de la unificación de valores y del acercamiento entre los valores catastrales y de mercado, siendo éste uno de los diversos factores que distorsionan el mercado inmobiliario.

- Aparte del citado, otros factores afectan negativamente en el funcionamiento de un sector inmobiliario, con clara notoriedad en la economía del país.

Observándose la necesidad de:

- 1º. Establecer una política de suelo más adecuada, que no provoque situaciones especulativas, como las que ha vivido España en las últimas décadas.
- 2º. Aún a pesar de las dificultades producidas por el déficit, sería conveniente una política financiera con costes más reducidos, dada la influencia que este hecho tiene en las economías domésticas y en las unidades empresariales, así como su reflejo en la economía del país.
- 3º. Una adaptación del mercado financiero, que flexibilice la obtención de créditos con plazos más dilatados.

Se ha pretendido en consecuencia con esta línea de investigación, profundizar en uno de los cuatro principales problemas que viene creando distorsión en el mercado inmobiliario, como es la ausencia de unos criterios uniformes de valor a efectos fiscales.

- - - - - o O o - - - - -

CUARTA PARTE

LIBROS.

ADAM SMITH. *"La riqueza de las naciones"*. Traducido por Alonso Ortiz, José. 3ª edición. Edit. Ediciones Orbis, S.A. Barcelona. 1985.

ALBADALEJO, MANUEL. *"Derecho Civil. Volumen 2º"*. 10ª edición. Edit. Bosch. Barcelona. 1989.

ALVAREZ CORBACHIO, XOAQUIN. *"Fiscalidad municipal sobre bienes e inmuebles urbanos"*. Edit. Tórculo Ediciones, S.L. 1993.

AMADOR FERNÁNDEZ, SÓTERO y ESTEO SÁNCHEZ, FRANCISCO. *"Casos prácticos sobre principios y normas de valoración"*. Edit. Centro de Estudios Financieros. 1993.

ANDREIS, PEDRO DE. *"Estimación y valoración de edificios"*. Edit. De Vecchi, S.A. 1969.

ÁNGEL YAGÜE, RICARDO DE. *"Apariencia jurídica, posesión y publicidad inmobiliaria registral"*. Edit. Universidad de Deusto. 1975.

ANÓNIMAS Y COLECTIVAS. *"Catastro de urbana"*. 1ª edición. Edit. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Madrid. 1986.

"Catastro en España: de 1.906 A la época actual, El (T.2.)". 1ª edición. Edit. Lunwerg Editores, S.A.. Barcelona. 1989.

"Impuesto sobre bienes inmuebles". 1ª edición. Edit. Centro de Estudios Financieros. Madrid. 1993.

"Recopilación legislativa: Catastro y Contribución...". 1ª edición. Edit. Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria. Madrid. 1989.

"Valoraciones inmobiliarias". Edit. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Las Palmas de Gran Canaria. 1990.

ARASA MARTORELL, RAFAEL. *"IVA en la propiedad inmobiliaria, el"*. Edit. Cámara de la Propiedad Urbana de Reus i Comarques. 1988.

ARNAL SURIA, SALVADOR. *"El Impuesto sobre bienes inmuebles"*. 1ª edición. Edit. El consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, S.A.. Madrid. 1991.

ARREGUI, LUIS FELIPE. *"Valoración del suelo en la legislación urbanística"*. Edit. Org. Of. Administración. 1964.

ASISTENCIA TÉCNICA AL MUNICIPIO, S.A. *"Reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo"*. Edit. Asistencia Técnica al Municipio S.A. 1990.

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORADORES INMOBILIARIOS. *"La nueva normativa de valoración de bienes inmuebles para entidades financieras"*. Edit. Asociación Española de Valoradores Inmobiliarios. 1995.

BANCO DE CRÉDITO LOCAL DE ESPAÑA. *"Reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, la"*. Edit. Banco de Crédito Local de España. Departamento de Publicaciones. 1991.

BERLIRI, ANTONIO. *"Principios de derecho tributario. Vol I I I.- La comprobación"*. 1ª edición. Edit. EDERSA (Editoriales de Derecho Reunidas, S.A.). Madrid. 1974.

BOGGIERO MADRIGAL, LUIS (C.I.D.E.P.). *"Valoración de inmuebles"*. Edit. Cirde. 1982.

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO. *"Reforma del régimen urbanístico y valoración del suelo. Separata"*. Edit. Boletín Oficial del Estado. 1991.

BRILMAN, JEAN; MAIRÉ, CLAUDE. *"Manual de valoración de empresa"*. Edit. Ediciones Díaz de Santos, S.A. 1190.

CABALLER MELLADO, VICENTE. *"Métodos de valoración de empresa"*. Edit. Ediciones Pirámide, S.A. 1994.

CASTAN. *"Derecho Civil español"*. 16ª edición. Edit. Reus, S.A. Madrid. 1992.

CANOVAS, DIEGO. *"Derecho Civil. Derecho Privado"*. 8ª edición. Edit. Editoriales de Derecho Reunidas, S.A. Madrid. 1984.

CENTRE DE POLÍTICA DE SOL I VALORACIONS. *"El mercado residencial de la 2ª ocupación en Madrid: distrito de Salamanca 1992"*. Edit. Centre de política de Sol i Valoracions. 1994.

"Memoria (El mercado residencial de 2ª ocupación en Madrid; Vol 1). 1994.

"Memoria (El mercado residencial de 2ª ocupación en Madrid; Vol 2). 1994.

"Memoria (El mercado residencial de 2ª ocupación en Madrid; Vol 3). 1994.

"Memoria (El mercado residencial de 2ª ocupación en Madrid; Vol 4). 1994.

CENTRO DE ESTUDIOS FINANCIEROS. *"Impuesto sobre bienes inmuebles"*. Edit. Centro de Estudios Financieros. 1993.

"La aplicación del IVA en el sector inmobiliario y la construcción". 1ª edición. 1986.

CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA. *"Catastro inmobiliario urbano: estadísticas básicas..."*. 1ª edición. Edit. Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria. Madrid. 1989.

- "*Memoria 1987-1988*". 1989.
- "*Recopilación legislativa: Catastro y Contribución.... 1865-1989*". 1989.
- "*Valoración catastral urbana y actividad inmobiliaria*". 1989.
- "*Análisis funcional del valor catastral*". 1990.
- "*Catastro en Europa, el*". 1990.
- "*Catastro inmobiliario urbano: estadísticas básicas municipios...*". 1ª edición. 1990.
- "*Fiscalidad y vivienda en España y países CCEE*". 1990.
- "*Gestión catastral y gestión tributaria, ley reguladora haciendas....*". 1990.
- "*Manual aplicable a la gestión catastral*". 1990.
- "*Manual informático gestión tributaria impuesto bienes inmuebles*". 1990.
- "*Memoria 1989*". 1990.
- "*Normas reguladoras del Catastro*". 1990.
- "*Qué es el valor catastral*". 1990.
- "*Sistema de información catastral*". 1990.
- "*Catastro inmobiliario urbano: estadísticas básicas...Municipios: 90*". 1ª edición. 1991.
- "*Memoria 1990*". 1991.
- "*Información de suelos y evaluación catastral: método valor índice*". 1991.
- "*Catastro inmobiliario urbano: estadísticas básicas...Municipios: 91*". 1ª edición. 1992.
- "*Catastro inmobiliario urbano: año 92*". 1ª edición. 1993.
- "*Impuesto sobre bienes inmuebles: bienes de naturaleza urbana. Año 1990*". 1ª edición. 1991.
- "*Impuesto sobre bienes inmuebles: bienes de naturaleza urbana. Año 1.991*". 1ª edición. 1992.
- "*Impuesto sobre bienes inmuebles: bienes de naturaleza urbana. Año 1.992*". 1ª edición. 1993.
- "*Difusión de la información catastral*". 1993.
- "*Memoria 1991-1992*". 1993.
- CEREZO SABIO, JOSÉ ANTONIO. "*Catastro y Legislación*". 1ª edición. Autor-Editor. Mérida. 1988.
- COBO OLVERA, TOMAS. "*El Impuesto municipal sobre bienes inmuebles*". 1ª edición. Edit. IMPREDISUR, S.L.. Granada. 1991.

COLEGIO OFICIAL APAREJADORES DE GRANADA. *"Reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo"*. Edit. Colegio Oficial de Aparejadores de Granada. 1991.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. *"Catastro de urbana"*. Edit. C.O.A.M. 1986.
"Financiación inmobiliaria". 1990.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS COMUNIDAD VALENCIANA. *"Ley de reforma de régimen urbanístico y valoración del suelo"*. Edit. Colegio Oficial de Arquitectos Comunidad Valenciana, 1992.

CHECA GONZÁLEZ, CLEMENTE. *"Unidad o diversidad en la valoración de inmuebles por Hacienda"*. Edit. Tecnos, S.A. 1991.

COMBARROS VILLANUEVA, VICTORIA EUGENIA. *"Empresa y su valoración, la. Impuesto Patrimonio"*. Edit. Ministerio de Economía y Hacienda. Centro de Publicaciones. 1988.

DAVID RICARDO. *"Principios de Economía Política e Imposición"*. 1817.

DOMINGO DE LA TORRE, JULIÁN. *"Inventario de bienes inmuebles (T.1.)"*. 1ª edición. Edit. Comunidad de Madrid. Servicio de documentación y publicaciones. Madrid. 1992.

"Inventario de bienes inmuebles (O.C.)". 1ª edición. 1992.

"Inventario de bienes inmuebles urbanos municipales (T.2.)". 1ª edición. 1993.

DURAN, ANTONIO. *"Comprobación prueba y procedimientos... De liquidación tributaria"*. 1ª edición. Edit. PPU, S.A., Barcelona. 1989.

ENTRENA CUESTA, RAFAEL. *"Proyecto de Ley sobre valoración del suelo, el"*. Edit. Instituto de estudios económicos. 1980.

ESCRICHE. *"Diccionario de Legislación y Jurisprudencia"*.

FEDERACIÓ VALENCIANA DE MUNICIPIS I PROVINCIES. *"Valoraciones urbanísticas: determinación conforme normas técnicas"*. Edit. Federació Valenciana de Municipis i Províncies. 1993.

FERNÁNDEZ PIRLA, JOSÉ Mª. *"Valoraciones administrativas y de mercado del suelo y las construcciones"*. Edit. Consejo Superior Colegios de Arquitectos. 1983.

FERNÁNDEZ PIRLA, SANTIAGO. *"Valoración de bienes inmuebles"*. 1ª edición. Edit. Consejo Superior Colegios de Arquitectos. Madrid. 1992.

FUENTES BESCOPS, GONZALO DE. *"Valoración de obras"*. Edit. Colegio Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, 1985.

GALLEGO ANABITARTE, ALFREDO; GIL FRANCÉS, JAVIER. *"Haciendas Locales. Tomo 1"*. Edit. Instituto Formación Inmobiliaria, 1981.

GARCÍA MACHO, REICARDO; SOLER VILA, ANA. *"Legislación sobre vivienda"*. Edit. Tecnos, S.A. 1994.

GONZÁLEZ MORAL, JESÚS. *"Los bienes muebles"*. 1ª edición. Edit. Ariel, S.A.. Barcelona. 1991.

GONZÁLEZ NEBREDA, PEDRO; GÜELL ROCA, JOAN BAUTISTA. *"Valoraciones a efectos de la Contribución Territorial Urbana"*. Edit. Colegio Arquitectos Catalunya. 1987.

HENRÍQUEZ HERNÁNDEZ, RUBENS. *"Catastro de urbana"*. 1ª edición. Edit. Instituto Administración Local. Madrid. 1984.

JORNADAS SOBRE EL LEASING DE INMUEBLES EN MADRID. *"Jornadas sobre el leasing de inmuebles en Madrid"*. Edit. Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba. 1990.

JORNADAS DE LA REFORMA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO Y VALORACIONES DEL SUELO. *"Jornadas de la reforma del régimen urbanístico y valoración del suelo"*. Edit. Colegio Arquitectos Catalunya. 1991.

JORNADAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN TRIBUTARIA. *"V Jornadas Técnicas de valoración tributaria"*. Edit. Andalucía. Consejería de Hacienda y Planificación. 1993.

LAMO DE ESPINOSA, JOSÉ MARÍA, ETC. *"Los impuestos en el sector inmobiliario"*. 1ª edición. Edit. CIRDE. Madrid. 1990.

LLANO ELCID, ANTONIO. *"Legislación bienes inmuebles (Manual agente de la propiedad inmobiliaria; T.2"*. Edit. Ediciones Inmobiliarias Llano, 1994.

"Dictamen técnico: norma de valoraciones". 1995.

"Valoraciones inmobiliarias: el manual práctico". 1995.

LLOVERA SAEZ, FRANCISCO JAVIER. *"Curso de valoración de bienes y tasación de daños"*. Edit. Ediciones Fausi, S.A. 1988.

LÓPEZ LIZ, JOSÉ. *"IVA operacubes financieras e inmobiliarias, el"*. Edit. Bosch Casa Editorial, S.A. 1987.

MARX, KARL. *"El Capital"*. 1867.

MARSHALL, ALFRED. *"Principios de Economía"*. 1890.

MARTÍN BLANCO, JOSÉ. *"El tráfico de bienes inmuebles en la Ley del Suelo"*. Edit. Montecorvo, S.A.. Madrid. 1968.

MARTÍNEZ GARCÍA-MONCÓ, ALFONSO. *"El impuesto sobre bienes inmuebles y los valores catastrales"*. 1ª edición. Edit. Lex Nova, S.A.. Valladolid. 1993.

"El impuesto sobre bienes inmuebles y los valores catastrales". 1995.

MARTÍNEZ SÁNCHEZ-ARJONA, JOSÉ MARÍA; TRIAS BERTRÁN, CARLOS. *"Valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución planes"*. Edit. Organización Of. Administración. 1962.

MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, LUIS. *"Multipropiedad inmobiliaria, la"*. Edit. Reus, S.A. 1989.

MEDINA DÁVILA PONCE DE LEÓN, EMILIO. *"Manual de valoración de viviendas y oficinas"*. Edit. Dossat, S.A. 1991.

MEDINA DE LEMUS, MANUEL. *"Propiedad urbana y el aprovechamiento urbanístico"*. Edit. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. 1995.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA. *"Seminario de valoraciones administrativas de bienes urbanos y comprobación de valores"*. Edit. Escuela de Hacienda Pública. 1989.

"Valoración en derecho tributario". Edit. Ministerio de Economía y Hacienda. Centro de Publicaciones. 1991.

"Valoración del patrimonio inmobiliario". 1994.

MORAL MORENO, PABLO. *"Valoración en el mercado inmobiliario, la"*. Edit. Colegio Oficial Aparejadores de Alicante. 1993.

NIETO MILLÁN, EDUARDO. *"Operaciones inmobiliarias en el impuesto sobre el Valor Añadido"*. Edit. Agrupación Nacional de Constructores de Obras. 1990.

PADRÓN DÍAZ, CARMELO. *"Valoraciones inmobiliarias"*. Edit. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. 1995.

PÉREZ RUIZ DE VALBUENA, JESÚS. *"Valoraciones inmobiliarias. Teoría y supuestos prácticos"*. 1ª edición. Ediciones Valbuena, S.A.. Madrid. 1987.

POVEDA BLANCO, FRANCISCO. "*Valoración de bases imponibles, impuestos Renta y Patrimonio*". Edit. Universidad de Alicante. Secretariado de Publicaciones. 1984.

PRO RUIZ, JUAN. "*Estado, geometría y propiedad: orígenes Catastro en España*". 1ª edición. Edit. Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria. Madrid. 1992.

"*La lucha por el catastro en España: 1808-1925*". 1ª edición. Edit. Universidad Autónoma de Madrid. Servicio de publicaciones. Madrid

PUEYO MASÓ, JOSÉ ANTONIO. "*IVA y las operaciones inmobiliarias, el*". Edit. Ministerio de Economía y Hacienda. Centro de Publicaciones. 1986.

ROCA, JOSEP. "*Manual de valoraciones inmobiliarias*". 2ª edición. Edit. Ariel, S.A.. Barcelona. 1989.

"*Proyecto Ley sobre régimen urbanístico suelo y valoraciones, CPSV*". Edit. Universidad politécnica de Catalunya. 1991.

"*Valoración del suelo urbanizable: el ejemplo de colonia Güell, CPSV*". 1991.

RODES PARES, LEOPOLDO. "*Valoraciones hipotecarias*". Edit. Colegio de Arquitectos de Catalunya. 1993.

ROJO RAMÍREZ, ALFONSO. "*Normas de valoración para el inmovilizado material*". Edit. Instituto de Auditores Censores Jurados de Cuentas de España. 1994.

"*Valoración de empresas y partes de empresas*". 1995.

ROMERO COLUNGA, MANUEL. "*Valoración inmobiliaria, la*". Edit. Aranzadi, S.A. 1993.

RUBENS HENRIQUE. "*Contribución Territorial Urbana*". Edit. Deusto. 1968.

SAINZ FUERTES, ANTONIO. "*Operaciones inmobiliarias + IVA*". Edit. Infoturismo, S.L. 1994.

SALINAS DAMIÁN, EDUARDO. "*Tasación de inmuebles*". Edit. Universidad Politécnica de Valencia. 1994.

SILVAN MARTÍNEZ, JOSÉ LUIS. "*Manual práctico de valoraciones hipotecarias*". Edit. Silvan Martínez, José Luis. 1995.

SÁNCHEZ DE LA ORDEN, MANUEL. "*Catastro*". 1ª edición. Autor-Editor. Córdoba. 1982.

SANTALÓ SORS, FRANCISCO JAVIER. "*Impuesto sobre los bienes inmuebles*". 1ª edición. Edit. Praxis, S.A. Barcelona. 1990.

SIGÜENZA CARBONELL, ALBERTO. *"Análisis del sector inmobiliario español"*. 1ª edición. Edit. Universidad Autónoma de Madrid. Servicio de publicaciones. Madrid.

SIMÓN ACOSTA, EUGENIO. *"Fiscalidad inmobiliaria en la Hacienda Local, la"*. Edit. CEMCI. 1990.

VARONA ALABERN, JUAN ENRIQUE. *"El sector inmobiliario en el IVA"*. 1ª edición. Edit. Lex Nova, S.A. Valladolid. 1991.

REVISTAS.

AGUADO FERNÁNDEZ, MARÍA DOLORES

"El valor inicial y los valores urbanísticos. Coordinación con los criterios de valoración catastral".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(17): 55-63. 1993

"El valor catastral y su contexto".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(19): 25-29. 1994

AGUILAR PALACIOS, BENITO

"Señales topográficas para la cartografía catastral".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(10): 59-62. 1991

ALBIÑANA GARCÍA-QUINTANA, CESAR.

"El Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad".

Revista de Derecho Financiero y Hacienda Pública.
43 (223): 43-67. 1993

ALONSO SAINZ, JESÚS

"La Ley 8/1990 o la reafirmación del Catastro como sistema de información del territorio".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(7): 42-47. 1991

ALVAREZ CORBACHO

"¿Hacia un impuesto autonómico sobre bienes inmuebles?".

Revista de hacienda autonómica y local
(63): 497-517. 1991

ALVAREZ GARCÍA, JAVIER

"Inventario de los catastros municipales".

Príncipe de Viana
48 (182): 917-948. 1987

AMATUCCI, ANDREA

"La componente especulativa de la plusvalía gravable".

Cuadernos iberoamericanos de estudios fiscales
0007, 01-04. 1988

ARAGÓN AMUNARRIZ, FERNANDO DE / GALLEGO MORA-ESPERANZA, JULIO

"La vivienda colectiva en el municipio de Madrid, según los registros catastrales".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(21): 64-70. 1994

BANACLOCHE PÉREZ, JULIO

"La verdad tributaria".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia
7, (7): 1-5. 1988

"Incrementos y disminuciones de patrimonio: una aproximación práctica".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia
(11): 97-108. 1993

BANQUER UBEROS, ROBERTO

"Notas para la aplicación del IVA a operaciones inmobiliarias y financieras y a operaciones societarias y autoconsumo".

Hacienda pública española
0099: 0091-0123. 1986

BAUZA CARDONA, GUILLERMO JOSÉ

"Los convenios de colaboración en materia de gestión e inspección catastral".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(13): 84-89. 1992

"Los sistemas de registro de bienes inmuebles".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(21): 93-99. 1994

BOIXADERA, JAUME

"Evaluación del territorio y Catastro".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(20): 33-39. 1994

BORRELL FONTELLÉS, JOSÉ

"Catastro, valor catastral y tributación inmobiliaria".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(6): 6-11. 1990

CANET RIVES, INMACULADA

"Política tributaria y fraude fiscal en el sector inmobiliario".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(3): 6-14. 1990

CALVO DEL CASTILLO, VICENTE

"Los tributos locales en la leyes 41/1994 y 42/1994 de 30 de diciembre".

Estudios Financieros
(143): 113-132. 1995

CARRASCOSA MORALES, ANTONIO.

"Sociedades y los fondos de inversión inmobiliaria. Características financieras, regulación y algunos efectos sobre el mercado inmobiliario".

Boletín económico de ICE
(2367): 1181-1186. 1993

CARROBE GENE, MIGUEL.

"La valoración fiscal de los bienes inmuebles en el ordenamiento tributario español".

Civitas. Revista española de derecho financiero
(72): 447-462. 1991

CASTANYER VILA, JORGE

"Catastro y urbanismo".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(7): 13-18. 1991

CASTIELLA RODRÍGUEZ, JOSÉ JAVIER

"Coordinación entre Registro y Catastro: la experiencia del notario".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.
(18): 89-94. 1993

CATASTRO. REVISTA DEL CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA

"Impuesto sobre bienes inmuebles 1990".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(13): 103-108. 1992

"Impuesto sobre bienes inmuebles y Catastro en la Ley de Presupuestos para 1992".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(11): 106-107. 1992

" Sanciones impuestas en el ejercicio de la inspección catastral: un recurso económico de titularidad estatal".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(14): 53-59. 1992

"Evolución de las viviendas en España 1981-1991".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(12): 95-99. 1992

CIRIA PÉREZ, FRANCISCO JAVIER.

"Dos cuestiones que inciden en el registro fiscal de la riqueza urbana y en la contribución territorial urbana".

Revista jurídica de Navarra.
(16): 189-196- 1993

COBO OLIVERA, TOMÁS

"Naturaleza y hecho imponible de los impuestos municipales".

Revista de hacienda autonómica y local
(63): 531-554. 1991

COSANO, ÁNGELES

"El globo inmobiliario se desinfla".

Futuro empresarial

0026: 07-08: 0036-0045. 1988

CHAVES ESPINILLA, PEDRO

"Valoración de los bienes inmuebles en el ámbito de la ley de expropiación forzosa".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(5): 6-12. 1990

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS DEL B.H.E.

"El mercado inmobiliario en 1992. Previsiones 1993".

Revista española de financiación a la vivienda.

(22): 7-26. 1993

DÍAZ ALVAREZ, AMELIA

"Sistema tributario local".

Revista del Instituto de Estudios Económicos

(1): 129-144. 1990

DÍEZ MARTÍN, LUIS

"El Catastro en España".

Topografía y Cartografía-

9 (54): 29-38. 1993

DIRECCIÓN GENERAL DE INSPECCIÓN

"Interpretación de las disposiciones adicionales 13 y 14 de la Ley 18/1991".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

(21): 30-38. 1991

DOMÍNGUEZ BARRERO, FÉLIX / LÓPEZ LABORDA, JULIO

"Los ricos también lloran (pero menos). Unas notas sobre el régimen fiscal de las variaciones patrimoniales en la nueva Ley del I.R.P.F."

Actualidad tributaria

(9): D159-D173. 1993

DOMÍNGUEZ RODICIO, JOSÉ RAMÓN

"Los incrementos y disminuciones de patrimonio".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

(5): 5-18. 1991

DRAKE Y DRAKE, RAMÓN

"La nueva ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas a examen".

Actualidad tributaria

(6): D093-D105. 1993

DURÁN BOO, IGNACIO

"El marco legal de la coordinación interadministrativa en materia catastral".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(11): 61-70. 1992

"La regulación del acceso al banco de datos del Catastro: comentarios al R.D. 1485/1994 de 1 de julio"

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(211): 108-110. 1994

ESEVERRI, ERNESTO

"Valor catastral e impuesto sobre bienes inmuebles".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(23): 8-13. 1995

ESPEJO POYATO, ISABEL

"La valoración de bienes en el derecho fiscal alemán".

Revista de derecho financiero y Hacienda pública
(211): 19-40. 1991

ESTEBAN MARINA, ÁNGEL / VAZQUEZ CANALES, CARLOS

"La plusvalía en disolución de sociedades".

Crónica tributaria
0047: 0275-0282. 1983

FALCÓN Y TELLA, RAMÓN

"La compatibilidad del IVA con transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia.
(14): 68-74. 1993

FARFÁN PÉREZ, JOSÉ MARÍA

"Una visión hacendística del impuesto sobre bienes inmuebles".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(17): 109-113. 1993

FERNÁNDEZ ESPINAR LÓPEZ, LUIS CARLOS

"La valoración de justiprecio en la expropiación de concesiones mineras".

Poder judicial
0002, 06: 0107-0116. 1986

FERNÁNDEZ DE QUINCOCES BENJUMEA, MIGUEL

"El Catastro y las comunidades autónomas".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(6): 36-40. 1990

FERNÁNDEZ PIRLA, SANTIAGO

"Valoración fiscal de los bienes inmuebles".

Revista de hacienda autonómica y local

(62):307-324. 1991

"El Catastro de Urbana".

Revista de Derecho Urbanístico.

27 (134): 165-180. 1993

"El valor del suelo, su determinación en la legislación urbanística".

Revista de Derecho Urbanístico.

28 (137): 132-144. 1994

"Normativa fiscal de valoración (comentario sobre la nueva normativa para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana)".

Revista de Derecho Urbanístico.

28 (140): 1073-1090. 1994

"La nueva normativa de valoración de los bienes inmuebles en el mercado hipotecario".

Revista de Derecho Urbanístico.

29 (142): 337-353. 1995

FERRAI MARQUEZ, JOSÉ / GUIMET PEREÑA, JORDI

"La valoración catastral y la articulación con la gestión urbanística en la nueva gestión del suelo".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(7): 28-37. 1991

FLOREZ DOMÍNGUEZ, LUIS ENRIQUE

"El problema de las notificaciones defectuosas. Reflexiones sobre la valoración de expropiaciones por motivos de carreteras. Comentario a la STS (Sala 3 secc. 6) De 24 de marzo de 1992".

La Ley. Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía

1: 165-179. 1993

FURONES, LUIS.

"Incidencia de la vivienda en la actividad económica española".

Revista española de financiación a la vivienda.

(24/25): 73-76. 1993

GAGO RODRÍGUEZ, ALBERTO

"La imputación de rentas para la vivienda-residencia en la imposición personal: un proceso inevitable de reforma y actualización".

Revista de derecho financiero y Hacienda pública

039, 0203, 09-12, 11. 1989

GALLO, FRANCO

"Una política fiscal contra la evasión".

Crónica tributaria

0057: 0127-0136. 1986

GARCÍA NOVOA, CESAR

"Las garantías del contribuyente ante la gestión del impuesto sobre bienes inmuebles".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

(3): 6-33. 1992

GARAY TRIVIÑO, CARMEN

"Evolución de las principales variables estadísticas de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Entre los años 1987 y 1992. Municipios mayores de 500.000 habitantes".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(19): 85-88. 1994

"Catastro inmobiliario urbano e impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza uebana. Año 1993".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(23): 84-87. 1995

GARDE ROCA, JUAN ANTONIO

"La fiscalidad de los bienes inmuebles".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(3): 23-35. 1990

GARDETA GONZÁLEZ, EDUARDO / GARDEAZABAL ORTIZ, CARLOS.

"Las transmisiones de bienes inmuebles en la nueva ley del impuesto sobre el valor añadido".

Noticias C.E.E.

(107): 57-65. 1993

GARDUÑO RUBIO, ANTONIO

"El impuesto sobre bienes inmuebles: su influencia en la determinación del valor catastral".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(1): 30-36. 1989

GARRIDO, JOSÉ ENRIQUE

"El Catastro, los impuestos territoriales y la inspección catastral: régimen y efectos".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(10): 68-75. 1991

GAUCHIA HERNÁNDEZ, ANTONIO

"El Catastro: elaboración y uso".

Ciudad y territorio.

(84): 71-91. 1990

GÓMEZ RODRÍGUEZ, HIPÓLITO

"Incidencia del valor catastral en el sistema impositivo".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(10): 63-66. 1991

GÓMEZ CHURRUCA, ROSA.

"La estadística del crédito al sector inmobiliario en España. Un comentario".

Revista española de financiación a la vivienda.

(22): 107-112. 1993

GÓMEZ MENDOZA, JOSEFINA

"El Catastro y la geografía de la ciudad de Madrid".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(21): 8-17. 1994

GÓMEZ PUENTE, MARCOS

"Los recursos en el impuesto sobre bienes inmuebles".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia
(15-16): 6-17. 1991

GONZÁLEZ GARCÍA, ÁNGEL LUIS

"Impuesto sobre sociedades. Aportación de inmuebles".

Crónica tributaria
0016: 0075-0077. 1976

GONZÁLEZ PAEZ, EDUARDO

"Carácter administrativo de las autoliquidaciones".

Crónica tributaria
0051: 0055-0059. 1984

GONZÁLEZ PEDREGAL, A.

"Incrementos patrimoniales "no justificados"".

Crónica tributaria
0037: 0093-0096. 1981

GONZÁLEZ SÁNCHEZ, ÁNGEL

"Apuntes sobre la referenciación catastral".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(11): 71-75. 1992

GONZÁLEZ ROMERO, GONZALO

"Expropiación y justo precio".

Revista jurídica de Cataluña
(2): 393-408. 1992

GUIMET PEREÑA, JORDI

"El Catastro y los sistemas de información territorial de ámbito local".

Ciudad y territorio.
(84): 93-99. 1990

GUTIÉRREZ VIGUERA, MANUEL

"Breve referencia a las sociedades especializadas en crédito diferido en el sector inmobiliario".

Técnica contable
037, 0438, 06: 0249-0252. 1985

GUTTLER, HELMUT / DIETERICH, HARTMUT

"La regulación del uso del suelo en Alemania y su impacto en la vivienda".

Revista española de financiación a la vivienda

(22): 57-76. 1993

HIERRO RECIO, LUIS ÁNGEL.

"Una política de vivienda justa, eficiente y permanente".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria.

(15): 77-87. 1993

ILLÁN, JOSÉ RAMÓN / ROLDÁN VERDEJO, PABLO JULIO

"Consideraciones sobre los valores histórico y artístico en los bienes muebles e inmuebles".

Revista de derecho urbanístico

00106: 01-02: 0041-0052. 1988

JAÉN GARCÍA, MANUEL / MOLINA MORALES, AGUSTÍN.

"La intervención gubernamental en el mercado de la vivienda".

Hacienda Pública española.

(127): 103-114. 1993

LA ADMINISTRACIÓN PRÁCTICA

"Colaboración interadministrativa en materia de gestión e inspección catastral".

La administración práctica

(1): 42-44. 1991

"Hacienda local. Impuesto sobre bienes inmuebles. Modelos de declaraciones. Cuentas de recaudación".

La administración práctica

(6): 321-323. 1991

LABORDA, JOSÉ MARÍA

"El procedimiento extraordinario de comprobación de valores en el impuesto de sucesiones".

Crónica tributaria

0009: 0163-0171. 1974

LAYUEZ CARDEÑA, FERNANDO N.

"Tratamiento de las rentas inmobiliarias en el nuevo impuesto sobre la renta".

Situación.

(1): 69-80. 1993

LEAL, JESÚS

"El impacto social y económico de los cambios en el sector inmobiliario".

Revista española de financiación a la vivienda

0010: 0113-0116. 1989

LEVENFELD, GUSTAVO.

"La financiación de la vivienda en la década de los 90. Posibles tendencias".

Ekonomiaz. Revista de economía vasca.

(27): 68-83. 1993

LÓPEZ LABORDA, JULIO / DOMINGUEZ BARRERO, FÉLIX

"Efectos tributarios de las revisiones catastrales".

Hacienda pública española. Cuadernillos de actualidad.

5 (3): 117-124. 1994

LÓPEZ CARBAJO, JUAN MANUEL

"Tratamiento de los incrementos y disminuciones de patrimonio en el nuevo impuesto sobre la renta de las personas físicas".

Actualidad tributaria

(36): D7-15-D761. 1992

LÓPEZ GETA, JOSÉ MARÍA

"Reinversión, recompra y leasing".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

002, 11: 0001-0004. 1989

LÓPEZ-TELLO DÍAZ-AGUADO, LUIS.

"Incrementos y disminuciones de patrimonio".

Situación.

(1): 119-136. 1993

LORENTE MONTAÑÉS, JUAN

"El tratamiento de las operaciones de "lease-back" a partir de la Ley 18/1991".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

(21): 92-94. 1991

LLOMBART BOSCH, MARÍA JOSÉ

"El impuesto de bienes inmuebles en la ley reguladora de las haciendas locales".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(1): 11-17. 1989

"El Catastro ante el reto de la coordinación en el Registro de la Propiedad".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(16): 27-32. 1993

"Normativa aplicable a la coordinación entre el Catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(16): 85-91. 1993

"Un Catastro para el siglo XXI".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(19): 8-14. 1994

LLOPIS GINER, JUAN MANUEL.

"El objeto de la hipoteca inmobiliaria (Comentario al art. 106 de la LH)".

Revista crítica de derecho inmobiliario.

69 (617): 831-861. 1993

MAGADAN DÍAZ, MARTA.

"Los ingresos tributarios de las Corporaciones locales: el impuesto sobre bienes inmuebles".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia.

(7): 20-30. 1994

MARÍN MARTÍNEZ, JESÚS

"Valoración de los bienes inmuebles en derecho tributario".

Revista de hacienda autonómica y local.

(62): 217-261. 1991

"Valoración de los bienes inmuebles en el impuesto de patrimonio".

Revista valenciana de la hacienda pública.

(22): 135-147. 1991

"Problemática de la determinación del valor inicial y del valor urbanístico".

Revista de derecho urbanístico y medio ambiente.

(141): 97-119. 1995

MARTÍN QUERALT, JUAN

"De las contribuciones territoriales al impuesto sobre bienes inmuebles".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(14): 9-17. 1992

MAS HERNÁNDEZ, RAFAEL / RODRÍGUEZ CHUMILLAS, ISABEL

"Propiedad urbana, promoción inmueble y Catastro en el Madrid de Hoy".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(21): 54-64. 1994

MAS MAYORAL, SEBASTIAN

"La cartografía catastral como base de sistemas de información territorial".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(8): 40-47. 1991

MEDINA, PILAR / LEVENFELD, GUSTAVO.

"La financiación de la vivienda en España".

Revista española de financiación a la vivienda.

(24/25): 37-44. 1993

MEDIR HUERTAS, LUIS

"De la contribución territorial urbana al impuesto sobre bienes inmuebles".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(6): 20-27. 1990

MENENDEZ HERNÁNDEZ, JOSÉ

"Los incrementos no justificados de patrimonio y la prescripción".

La Ley. Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía

3: 1036-1047, 1991

MERELO ABELA, JOSÉ MANUEL.

"Medidas contra la especulación del suelo en la legislación urbanística".

Ciudad y territorio. Estudios territoriales.

1 (95-96): 223-230, 1995

MERINO PASTOR, MONSERRAT

"Cooperación y colaboración en la gestión del IBI: principios inspiradores y marco jurídico".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(6): 41-46, 1990

MIR DE LA FUENTE, TOMAS

"El justiprecio del jurado de expropiación forzosa como medio de comprobación de valores en el impuesto de sucesiones".

Crónica tributaria

0016: 0227-0241, 1976

MONTERO LUNA, JUAN LUIS

"Novedades introducidas en la imposición municipal por la Ley 31/1991 De 30 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

(7): 6-21, 1992

MUNUERA CEBRIÁN, JOSEFINA

"Incrementos y disminuciones de patrimonio en el impuesto sobre la renta de las personas físicas (I)".

Actualidad financiera

(45): 163-171, 1992

"Incrementos y disminuciones de patrimonio. Norma general sobre la determinación de su importe (y II)".

Actualidad financiera

(46): 1099-1104, 1992

MUÑOZ BERGER, CARMEN / ZUBIRI ORIA, IGNACIO

"El impuesto sobre los bienes inmuebles como base de financiación local".

Economía pública

(6): 87-113, 1990

MUÑOZ MUÑOZ, FERMÍN

"Procedimiento de coordinación del registro fiscal de la riqueza territorial con el Registro de la Propiedad".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(16): 42-48, 1993

NARBONA RUIZ, CRISTINA

"Evolución reciente del mercado inmobiliario en España".

Revista española de financiación a la vivienda

0010: 0027-0034. 1989

"Perspectivas de la política de vivienda en España en los 90".

Ekonomiaz. Revista de economía vasca.

(27): 14-21. 1993

NAREDO, JOSÉ MANUEL

"Sector inmobiliario y crecimiento económico 1985-1988".

Revista española de financiación a la vivienda

0010: 0109-0112. 1989

NÚÑEZ PÉREZ, GUILLERMO G.

"La actividad administrativa de comprobación tributaria".

Civitas. Revista española de derecho financiero

0053, 01-03: 0039-0096. 1987

OCÓN, JOAQUÍN D'

"Posibilidad de los ayuntamientos del cobro de la cuota tributaria del enajenante a título oneroso en el impuesto sobre el valor de los terrenos".

Revista de hacienda autonómica y local

018, 0052: 01-04: 0181-0198. 1988

OCHOA TREPAT, MARÍA LUISA

"La valoración de los inmuebles urbanos en el sistema tributario español: un supuesto concreto".

Civitas. Revista española de derecho financiero

0056, 10-12: 0585-0597. 1987

"Reflexiones sobre la repercusión de la nueva Ley 8/89 en el impuesto inmobiliario".

Revista de hacienda autonómica y local

019, 0057: 9-12: 0377-038. 1989

ORTEGA PIGA, EMILIO

"Los valores catastrales urbanos ante el impuesto de transmisiones patrimoniales".

Crónica Tributaria

0049: 0139-0148. 1981

"El impuesto sobre bienes inmuebles: antecedentes e incidencia en los de naturaleza urbana".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(1): 18-22. 1989

PALAO, CARMEN / BANACLOCHE PÉREZ, JULIO

"La resolución sobre primas únicas".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

0024, 12: 0079-0088. 1989

PALOMAR OLMEDA, ALBERTO

"Apuntes para una vieja polémica: la concordancia del Catastro y el Registro de la Propiedad".
Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(9): 21-32, 1991

"El Catastro y el estado de las autonomías: apuntes sobre una posible polémica competencial".
Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(5): 39-46, 1990

PALLARES RODRÍGUEZ, MARÍA DEL ROSARIO

"Tributación de los incrementos y disminuciones de patrimonio procedentes de los bienes transmitidos por las entidades transmitentes en el impuesto sobre sociedades derivados de las operaciones de fusión a raíz de la Ley 29/1991".
Noticias C.E.E.
(96): 119-129, 1993

PARADA, RAMÓN

"Evolución y crisis del instituto expropiatorio".
Documentación administrativa
(222): 41-78, 1990

PAREJO ALONSO, LUCIANO

"La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad: una política correcta pero insuficiente".
Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(16): 18-26, 1993

PAU PEDRÓN, ANTONIO

"La inscripción de los arrendamientos de bienes inmuebles".
Boletín del Colegio Nacional de Registradores
(1): 7-16, 1995

PEÑA VELASCO, GASPAR DE LA

"Consideraciones en torno a la noción de "incremento patrimonial" en el IRPF".
Civitas. Revista española de derecho financiero
0032, 10-12, 0575-059, 1981

PÉREZ BENTÍEZ, FRANCISCO

"Incrementos y disminuciones patrimoniales".
Revista de derecho financiero y hacienda pública
030, 01-17, 05-06, 05, 1980

PERIS GARCÍA, PURIFICACIÓN

"El nuevo impuesto sobre el patrimonio".

Palau 14. Revista valenciana de la hacienda pública

(14): 203-221. 1991

"La valoración de los bienes en el ordenamiento tributario español".

Palau 14. Revista valenciana de la hacienda pública

(22): 19-46. 1994

PETIT MASSANA, JAIME

"Tratamiento fiscal de las diferencias de valor en la transmisión de inmuebles".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

0015-0016, 08: 0006-0014. 1989

PIZARRO NEVADO, RAFAEL.

"La valoración del suelo en la nueva legislación urbanística".

Administración de Andalucía. Revista andaluza de Administración Pública.

(14): 55-106. 1993

PLAZA VAZQUEZ, AMANCIO LUIS.

"Tráfico inmobiliario y elusión impositiva".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia.

(1): 16-19. 1993

POLO SORIANO, ALFONSO.

"La nueva regulación de las operaciones inmobiliarias en la Ley 37/1992 del impuesto sobre el valor añadido".

Noticias C.E.E.

(107): 105-112. 1993

POVEDA BLANCO, FRANCISCO

"Los esquemas de los nuevos impuestos municipales. Ley 39/1988, reguladora de las haciendas locales".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

0015-0016, 08: 0132-0145. 1989

"La comprobación de valor de los bienes inmuebles transmitidos. Un problema en vías de solución".

Palau 14. Revista valenciana de la hacienda pública

(22): 47-68. 1994

PRO RUEZ, JUAN

"La historia del Catastro en España".

Revista de economía

(13): 79-82. 1992

PUENTE-CAMPANO FERNÁNDEZ, MARÍA DOLORES DE LA

"El Catastro en la opinión pública".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(4): 66-74. 1990

PUEYO MASO, JOSÉ ANTONIO

"Las funciones de la inspección de los tributos en la ley tributaria".

Crónica tributaria

0050: 0267-0276. 1981

PUYAL SANZ, PABLO

"Mantenimiento del Catastro y su incidencia en la gestión del IBI".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(14): 67-74. 1992

RAFOLS ESTEVE, JOAN

"Factores explicativos de la expansión del sector inmobiliario".

Revista de economía

0001: 0090-0093. 1989

"El papel de la vivienda en la economía española".

Revista española de financiación a la vivienda

0010: 0117-0120. 1989

REBOLLO GARCÍA DE LA BARGA, RAFAEL

"El Catastro, el impuesto sobre bienes inmuebles y los arrendamientos urbanos".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(10): 36-45. 1991

"Las revisiones de valores catastrales realizadas en 1993 y su incidencia tributaria en el impuesto sobre bienes inmuebles".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(20): 88-91. 1994

RECUERO ASTRAY, J.R.

"La comprobación de valores en el impuesto de sucesiones".

Crónica tributaria

0030: 0271-0277. 1979

REVISTA ESPAÑOLA DE FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

"La coyuntura de la vivienda en 1988".

Revista española de financiación a la vivienda

0008-0009: 0125-0152. 1989

"Informe de coyuntura: la vivienda en el primer semestre de 1989".

Revista española de financiación a la vivienda

0010: 0131-0146. 1989

"Indicadores económicos".

Revista española de financiación a la vivienda

0010: 0147-0174. 1989

RIVAS MOYA, JUAN JOSÉ

"Incrementos y disminuciones patrimoniales (IDP) y cuota íntegra".

Actualidad financiera

(6): 23-40. 1992

ROCA CLADERA, JOSEP

"Valor de reposición versus valor de mercado: análisis del concepto "coeficiente de mercado"".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(13): 9-16. 1992

ROCA CLADERA, JOSEP / PÉREZ LAMAS, CARLOS

"Otros impuestos locales sobre la propiedad inmobiliaria".

Revista de derecho urbanístico

(113): 13-29. 1989

RODRÍGUEZ LÓPEZ, JULIO.

"Problemas y cuestiones de la vivienda en los años 90".

Revista española de financiación a la vivienda.

(24/25): 7-16. 1993

"La política de la vivienda en España. Una valoración posterior a las reformas de 1991".

Ekonomiaz. Revista de economía vasca.

(27): 22-39. 1993

RODRÍGUEZ LEÓN, SUSANA

"El titular catastral y las obligaciones declarativas".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(10): 51-58. 1991

RODRÍGUEZ PÉREZ, I1.

"Incrementos y disminuciones patrimoniales, determinación de la base imponible y compensación de pérdidas".

Crónica tributaria

0033: 0281-0292. 1980

RUBIO DE URQUÍA, JOSÉ IGNACIO

"El impuesto sobre bienes inmuebles".

Hacienda pública española

(3): 20-26. 1990

RUBIO TORRANO, ENRIQUE

"Realidad física y jurídica en el Registro de la Propiedad".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(16): 8-17. 1993

RUIZ-HUERTA CARBONELL, JESÚS

"La política de vivienda. Especial consideración de los instrumentos fiscales".

Revista de economía

0003; 10-12; 0070-0076, 1989

SALVADOR MIRANDA HITA, JESÚS

"Reflexiones y propuesta acerca de la inspección catastral".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(12): 67-73, 1992

SANTILLANA DEL BARRIO, ANTONIO

"El mercado hipotecario en España".

Banca española

0130; 12; 0027-0031, 1980

SERRANO RODRÍGUEZ, ANTONIO.

"La problemática de las valoraciones tras su nueva regulación en la legislación urbanística".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

(17): 50-54, 1993

SERVICIO DE ESTUDIOS DEL BANCO DE ESPAÑA.

"Las sociedades de taxación en 1992".

Boletín económico del Banco de España.

(10): 61-67, 1993

SIGÜENZA CARBONELL, ALBERTO.

"Análisis de la empresa inmobiliaria".

Revista española de financiación a la vivienda.

(23): 91-104, 1993

SIMÓN ACOSTA, EUGENIO

"El impuesto municipal sobre bienes inmuebles".

Revista de hacienda autonómica y local

019; 0055-0056, 01-08, 0077-00, 1989

SOLÉ VILANOVA, JOAQUÍN

"El impuesto sobre bienes inmuebles en la hacienda municipal española".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria

(14): 19-51, 1992

TILVE ABILLEIRA, JOSÉ LUIS

"¿Que es eso de la inspección catastral?".

Impuestos. Revista de doctrina, legislación y jurisprudencia

(15-16): 220-223, 1991

TOBIO SOLIER, CONSTANZA.

"La topografía moderna y el catastro".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(8): 72-78. 1991

"Catastro - Financiación - Vivienda".

Alfoz.

(104/105): 121-130. 1993

TURU SANTIGOSA, INMACULADA

"Apuntes sobre Catastro. Perspectiva de futuro".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(13): 68-75. 1992

VA AIGUAVIVA, MARIANO

"Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(9): 14-20. 1991

VARONA ALABERN, JUAN ENRIQUE

"Gestión catastral y autonomía financiera y local".

Revista de derecho financiero y Hacienda pública

42 (220): 715-764. 1992

VÁZQUEZ GUTIÉRREZ, JORGE ENRIQUE

"Un sistema catastral con bases en la localización geográfica en los bienes raíces, en sustitución del sistema de valores".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(12): 53-57. 1992

VILLAESCUSA SORIANO, ANTONIO

"Apuntes para un modelo de relaciones entre el Catastro y las corporaciones locales".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(6): 47-53. 1990

ZUÑIGA MOLLEDA, LUIS

"La inspección catastral en el nuevo impuesto sobre bienes inmuebles".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(2): 38-42. 1989

"Una colaboración indispensable".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(6): 28-35. 1990

"Ley del Catastro ¿para que?".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria
(9): 6-13. 1991

"Perversiones intrínsecas del proceso de valoraciones catastrales".

Alfoz.

(104/105): 109-119. 1993

"Una aproximación a las estadísticas catastrales".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

(18): 104-109. 1993

"Algunas reflexiones en torno a las valoraciones catastrales".

Catastro. Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

(19): 30369. 1994