

ESTUDIO DE ALGUNAS CUESTIONES RELACIONADAS CON LAS CONTRATACIONES DE TRABAJOS DE REVISIÓN CATASTRAL DE URBANA

JOSÉ JUÁREZ MATOS
GERENTE TERRITORIAL
DE VALENCIA PROVINCIA

ACTUALMENTE se están ultimando en el conjunto del territorio nacional sometido a régimen común los trabajos de revisión catastral de urbana, tratándose de obtener un banco de datos físico, jurídico y económico de los bienes inmobiliarios urbanos, sustancialmente actualizado e informatizado, de forma que permita su conservación integral permanente y año a año en la propia base de datos informatizada, poniendo a disposición del conjunto de las Administraciones en el momento preciso y oportuno aquellos productos requeridos: censos de titulares, bienes y valores catastrales, censos fiscales, cartografías de apoyo en sus diferentes escalas, análisis económicos y estadísticos, etc.

El total del número de unidades urbanas final puede oscilar alrededor de los 18-19 millones, que en el periodo 1983-1989, se ha venido realizando a costos unitarios del proceso completo de revisión, a razón de 1.700-3.100 ptas./unidad urbana, lo que ofrece un costo total del orden de 42.000/48.000 millones de pesetas, cifras realmente significativas y que exigen una rentabilidad definida y clara en el conjunto de su realización.

Se abordan en este artículo algunas cuestiones referentes a estas contrataciones, analizadas de forma sistematizada, y referentes exclusivamente a los costos de realización a través de empresas consultoras o de servicios, procesos generalmente apoyados en el Decreto 1005/1974 de 4 de abril (B.O.E. de 23-4-74).

Determinación del precio unitario de licitación

Se establece a continuación una expresión del precio unitario de licitación, referido a la unidad urbana, en función de los costos de toma de datos, cartografía y procesos informáticos, en el siguiente sentido:

$$X = a \times b + \frac{S_1 \times c + S_2 \times d}{N}$$

siendo:

a - costo unitario de toma de datos de unidad urbana, incluyendo procesos informáticos (ptas./unidad urbana).

b - coeficiente de costo de dispersión de la toma de datos de la unidad urbana ().

*S*₁ = superficie total de la previsión de cartografía de planos parcelarios (E 1/1000) y de información urbanística (E 1/2000) - (Hectáreas).

c - costo unitario de las cartografías anteriores (ptas./Ha.).

*S*₂ = superficie total de la previsión de cartografía de planos generales, con restitución por aerotriangulación, a escala 1/5000 (Hectáreas).

d - costo unitario de la cartografía anterior (ptas./Ha.).

N = número total de unidades urbanas previstas en el expediente de contratación (unidad urbana).

X = precio unitario de licitación en el conjunto del expediente de contratación (ptas./unidad urbana).

Los parámetros anteriores, referidos 1989, pueden presentar los siguientes valores:

2050 < *a* < 2250 ptas./unidad urbana

1 < *b* < 1,25 (-)

4500 < *c* < 5000 ptas./hectárea

70 < *d* < 110 ptas./hectárea

Análisis de la liquidación de unidades urbanas diferenciales (en exceso o defecto sobre las contratadas en cada expediente)

En la realización de los trabajos de revisión catastral de urbana se contrata, después de los trámites administrativos correspondientes, a un precio unitario de adjudicación *X*₁ < *X*, por un total de (*X*₁ × *N*₁) ptas.; sin embargo, una vez ultimados los trabajos resultan efectivamente un número de unidades urbanas *N*₁ distinto del número de unidades contratadas, siendo en general *N*₁ > *N*, con un porcentaje de aumento que puede oscilar

entre un 5 por 100, para zonas muy estabilizadas o con alto nivel previo de inspección, a un 50 por 100, en zonas muy dinámicas desde el punto de vista constructivo y con mínimo nivel previo de inspección; no obstante, en algunos casos puntuales, podría ocurrir que $N_f > N_c$.

Por otra parte, una vez ultimados los trabajos, también pueden resultar por diversas razones diferencias de trabajos de cartografía, obteniéndose una superficie final resultante en el conjunto del expediente con cartografías a escala 1/1000 y 1/2000 (S_3 Hectáreas), distinta de la prevista inicialmente S_1 , siendo este valor de S_3 mayor o menor que S_1 ; el valor S_2 final no tiene justificación que sea distinto del previsto.

Actualmente en las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, al aparecer un número de unidades finales N_f , en general mayor que N_c , sin tener en cuenta otros factores, se liquida al contratista el contrato inicial ($N_c \times X_A$) y se instrumenta un nuevo expediente de crédito complementario por la diferencia y con el mismo valor unitario de la adjudicación inicial, por un total de:

$$\text{Costo de exceso de unidades} = (N_f - N_c) X_A \text{ (ptas.)}$$

Este expediente de crédito complementario, si el valor del costo de exceso de unidades es inferior al 20 por 100 del precio de adjudicación del contrato, requerirá sólo la habilitación del crédito complementario correspondiente, sin necesidad de formalizar nuevo contrato (artículo 153 del Reglamento General de Contratación del Estado); en el caso de que este exceso sea superior al 20 por 100 del contrato inicial, además de la habilitación del crédito complementario, se requerirá formalizar nuevo contrato con las formalidades prevenidas en el mencionado Reglamento.

Se quiere analizar seguidamente cuáles deberían ser

las compensaciones finales correctas que por el conjunto de los trabajos deben recibir las empresas contratistas, estudiando separadamente todos los casos posibles y poniendo especial énfasis en el caso de que S_3 no difiera sustancialmente de S_1 , y sin embargo $N_f > N_c$, con lo cual se produce con el sistema actual de pagos una distorsión clara de abono en exceso a los contratistas de la cartografía imputable a las unidades en exceso, y que sin embargo no ha sido necesario realizar.

Por otra parte, los artículos 79 y 151 del Reglamento General de Contratación contemplan en el caso de unidades de obra de difícil determinación en cuanto a su número previo exacto, que se establezca la oportuna cláusula contractual regulizadora de esta situación en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares, y en consecuencia su utilización final no tendrá a ningún efecto el carácter de modificación del contrato, por lo cual parece aconsejable introducir en los pliegos correspondientes estas prevenciones sobre la compensación de unidades diferenciales, desde los puntos de vista de la equidad, de la seguridad jurídica y económica entre Administración y empresas y de la normalización del proceso total de contratación.

En resumen, teniendo en cuenta las notaciones detalladas en el primer epígrafe y siguientes tenemos:

S_3 = superficie final resultante en el conjunto del expediente con cartografías a escala 1/1000 y 1/2000 (Hectáreas).

N_f = total de unidades urbanas resultantes en firme en el conjunto del expediente de contratación (unidad urbana).

X_A = precio unitario de adjudicación en el conjunto del expediente de contratación (ptas./unidad urbana).

X_D = precio unitario de las unidades urbanas resultantes en exceso en el caso de $N_f > N_c$ (ptas./unidad urbana).

Caso de $N_f > N_c$ (siendo $S_2 > S_1$)

- Compensación total correcta = $(N_f \times a \times b + S_3 + S_2d) \frac{X_A}{X}$
- Compensación según contrato = $N_c \times X_A = N_c \frac{X_A}{X} \left(a \times b + \frac{S_1c + S_2d}{N_c} \right)$
- Diferencia = compensación total correcta - compensación contractual.
- Diferencia = $\left(a \times b (N_f - N_c) + S_3c - S_1c \right) \frac{X_A}{X}$ (ptas.)
- $X_D = \frac{\text{Diferencia}}{N_f - N_c} = \left(a \times b + \frac{(S_3 - S_1)c}{N_f - N_c} \right) \frac{X_A}{X}$ (ptas./u.u. en exceso)
- Si $S_3 = S_1 (1 + \delta_1)$ y $N_f = N_c (1 + \delta_2)$ tenemos:
- $X_D = \left(a \times b + \frac{S_3 \delta_1 c}{N_c \delta_2} \right) \frac{X_A}{X}$ (valor unitario correcto de las unidades diferenciales)

— En general: $-0,10 < \delta_1 < 0,20$ y $0,05 < \delta_2 < 0,50$, siendo los valores más frecuentes:

a) $+0,03 < \delta_1 < +0,10$ (al realizar las adaptaciones de

la situación urbanística vigente a la normativa fiscal).

b) $+0,15 < \delta_2 < +0,35$ (deducido de los datos generales medios resultantes en los procesos de revisión).

Caso de $N_r < N_c$ y $S_3 > S_1$

- Compensación total correcta = $(N_r \times a \times b + S_3c + S_2d) \frac{X_A}{X}$
- Compensación según contrato = $N_r \times X_A = N_r \frac{X_A}{X} \left(a \times b + \frac{S_1c + S_2d}{N_c} \right)$
- Diferencia = Compensación total correcta - compensación contractual.
- Diferencia = $\left(S_3c + S_2d - \frac{(S_1c + S_2d) N_r}{N_c} \right) \frac{X_A}{X}$ (ptas.)
- Liquidación final = $\left[S_3c - \frac{N_r}{N_c} S_1c + S_2d \left(1 - \frac{N_r}{N_c} \right) \right] \frac{X_A}{X} = L_r$ (ptas.)

Este valor, para $S_3 \geq S_1$, siempre es positivo, lo que significa que en la liquidación final del expediente de revisión catastral, el órgano de contratación debería compensar a la empresa realizadora del servicio con el resultante de la *diferencia* antes calculada, de conformidad con el artículo 142 del Reglamento General de Contratación.

Caso de $N_r < N_c$ y $S_3 < S_1$

Realizando un cálculo idéntico al anterior, llegaríamos al mismo valor de la *diferencia* o *liquidación final* (L_r) antes calculado, que puede ser positivo o negativo, en función de los valores de los parámetros correspondientes.

Si $L_r > 0$, la empresa adjudicataria recibirá una compensación final por el valor de L_r , de forma que la compensación total del contrato sea de $N_r X_A + L_r$.

Si $L_r = 0$, no procede compensación complementaria alguna.

Si $L_r < 0$, el órgano de contratación liquidará a la empresa adjudicataria en el cierre final del contrato con este valor diferencial negativo, de forma que la compensación total del contrato sea de $N_r X_A - L_r$.

Aplicaciones de cálculo

En un determinado expediente de contratación de revisiones catastrales de urbana, se parte de los siguientes datos:

$a = 2.150$ ptas./unidad urbana

$b = 1,05$ (-)

$c = 4.750$ ptas./Hectárea

$d = 85$ ptas./Hectárea

$S_1 = 959$ Hectáreas

$S_2 = 52.318$ Hectáreas

$N_c = 15.329$ unidades urbanas

El valor unitario de licitación será:

$$X = a \times b + \frac{S_1c + S_2d}{N_c} = \mathbf{2.844 \text{ ptas./unidad urbana.}}$$

Realizados los trámites de contratación, el adjudicatario ha realizado una baja del 4 por 100, quedando un precio unitario de adjudicación: $X_A = 0,96 X = 2.730$ ptas./unidad urbana.

Aplicación para $N_r > N_c$ y $S_3 > S_1$

Ultimados los trabajos de revisión, ha resultado:

$S_3 = 997$ Hectáreas

$N_r = 18.395$ Unidades Urbanas

$\delta_1 = S_3/S_1 - 1 = 0,039$

$\delta_2 = N_r/N_c - 1 = 0,200$

Con el sistema actual, la compensación total a la empresa es:

$$\begin{aligned} N_r \times X_A + (N_r - N_c) X_A &= \\ = 41.848.170 + 8.370.180 &= \\ = \mathbf{50.218.350 \text{ ptas.}} \end{aligned}$$

Con el sistema propuesto, el valor unitario de las unidades urbanas en exceso, resulta:

$$X_D = \left(a \times b + \frac{S_3 \delta_1 c}{N_c \delta_2} \right) \frac{X_A}{X} = \mathbf{2.224 \text{ ptas./unidad urbana.}}$$

supone un 18,5 por 100 de valor más bajo que el valor de $X_A = 2.730$ ptas./u.u. La compensación total a la empresa, con el sistema propuesto, sería:

$$\begin{aligned} N_r \times X_A + (N_r - N_c) X_D &= \\ = 41.848.170 + 6.818.784 &= \\ = \mathbf{48.666.954 \text{ ptas.}} \end{aligned}$$

con el sistema propuesto, la disminución de coste de la

totalidad del trabajo en comparación con el sistema actual, es de $50.218.350 - 48.666.954 = 1.551.396$ ptas., lo que supone un 3,09 por 100, referido al costo total actual.

Aplicación para $N_1 > N_1$ y $S_3 = S_1$

Ultimados los trabajos de revisión, ha resultado:

$$\begin{aligned} S_3 &= S_1 = 959 \text{ Hectáreas} \\ N_1 &= 20.393 \text{ unidades Urbanas} \\ \delta_1 &= S_3/S_1 - 1 = 0 \\ \delta_2 &= N_1/N_1 - 1 = 0,330 \end{aligned}$$

Con el sistema actual, la compensación total a la empresa es:

$$\begin{aligned} N_1 \times X_1 + (N_1 - N_1) X_4 &= \\ = 41.848.170 + 13.824.720 &= \\ = 55.672.890 \text{ ptas.} \end{aligned}$$

con el sistema propuesto, el valor unitario de las unidades urbanas en exceso, resulta:

$$X_n = \left(a \times b + \frac{S_3 \delta_1}{N_1 \delta_2} \right) \frac{X_4}{X} = 2.166 \text{ ptas./unidad urbana.}$$

supone un 20,6 por 100 más bajo que el valor de $X_4 = 2.730$ ptas./u.u. La compensación total a la empresa, con el sistema propuesto sería:

$$\begin{aligned} N_1 \times X_4 + (N_1 - N_1) X_n &= \\ = 41.848.170 + 10.968.624 &= \\ = 52.816.794 \text{ ptas.} \end{aligned}$$

con el sistema propuesto, la disminución de coste de la totalidad del trabajo en comparación con el sistema actual, es de: $55.672.890 - 52.816.794 = 2.856.096$ ptas., lo que supone un 5,13 por 100, referido al costo total actual.

Aplicación para $N_1 < N_1$ y $S_3 > S_1$

Ultimados los trabajos de revisión, ha resultado:

$S_4 = 997$ Hectáreas y $N_1 = 14.805$ unidades urbanas con el sistema actual el abono total a la empresa sería:

$$N_1 \times X_4 = 40.417.650 \text{ ptas.}$$

(sin ninguna otra compensación)

con el sistema propuesto, obtendríamos una liquidación final compensatoria a la empresa de:

$$L_1 = \left[S_3 c - \frac{N_1}{N_1} S_1 c + S_2 d \left(1 - \frac{N_1}{N_1} \right) \right] \frac{X_4}{X} = 468.701 \text{ ptas.}$$

y para la totalidad el contrato:

$$40.417.650 + 468.701 = 40.886.351 \text{ ptas.}$$

con lo que queda restablecida la equidad de la contratación.

Aplicación para $N_1 < N_1$, $S_3 < S_1$ y $L_1 > 0$

Ultimados los trabajos de revisión, ha resultado:

$S_3 = 935$ Hectáreas y $N_1 = 14.129$ unidades urbanas con el sistema actual el abono total a la empresa sería:

$$\begin{aligned} N_1 \times X_4 &= 38.572.170 \text{ ptas.} \\ &(\text{sin ninguna otra compensación}) \end{aligned}$$

con el sistema propuesto, tendríamos una liquidación final compensatoria a la empresa de:

$$L_1 = \left[S_3 c - \frac{N_1}{N_1} S_1 c + S_2 d \left(1 - \frac{N_1}{N_1} \right) \right] \frac{X_4}{X} = 567.124 \text{ ptas.}$$

y para la totalidad del contrato:

$$38.572.170 + 567.124 = 39.139.294 \text{ ptas.}$$

(restableciéndose de esta forma la equidad de la contratación)

Aplicación para $N_1 < N_1$, $S_3 < S_1$ y $L_1 < 0$

Ultimados los trabajos de revisión, ha resultado:

$$S_3 = 935 \text{ Hectáreas y}$$

$$N_1 = 15.221 \text{ unidades urbanas}$$

con el sistema actual el abono total a la empresa sería:

$$N_1 \times X_4 = 41.553.330 \text{ ptas.}$$

(sin ninguna otra regularización);

con el sistema propuesto, obtendríamos la siguiente liquidación final regularizadora:

$$L_1 = \left[S_3 c - \frac{N_1}{N_1} S_1 c + S_2 d \left(1 - \frac{N_1}{N_1} \right) \right] \frac{X_4}{X} = -48.552 \text{ ptas.}$$

Percibiendo la empresa por la totalidad de contrato:

$$41.553.330 - 48.552 = 41.504.778 \text{ ptas. (restableciéndose de esta forma la equidad contractual).}$$