

## Panorama de la riqueza territorial de Navarra 1990



Departamento de Economía y Hacienda. Gobierno de Navarra, 1992.  
I.S.B.N.: 84-235-1077-8

La Comunidad Foral de Navarra ostenta, como es sabido, competencias exclusivas en materia de Catastros. En 1982 fue aprobado un programa de actuaciones para la formación del Registro Fiscal de la riqueza territorial de Navarra y para la implantación de los catastros de la riqueza rústica y urbana de cada uno de los municipios. El Registro Fiscal de la riqueza territorial fue programado para implantarlo en el período 1982-1987, para la riqueza urbana, y en el período 1982-1989 para la riqueza rústica. Las actuaciones emprendidas al respecto por el Gobierno de Navarra han sido intensas y han fructificado en una recopilación de

información exhaustiva y depurada.

No obstante, no se disponía hasta la fecha de una panorámica global de dicha información. De ahí el interés de esta publicación que ahora se presenta, editada por el Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno de Navarra y elaborado por las Secciones de la Riqueza Territorial y de Estadística de dicha Departamento.

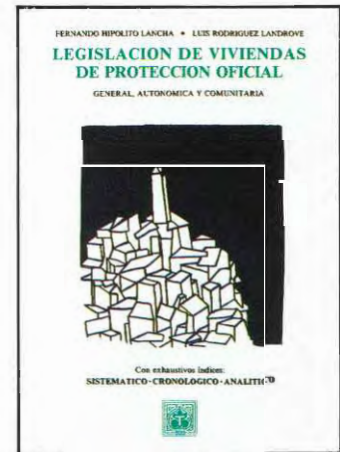
Los datos contenidos en esta publicación se refieren a 31 de diciembre de 1990, en cuya fecha faltaba por realizar únicamente la parte del registro de la riqueza territorial correspondiente a la riqueza rústica de 13 municipios, cuya superficie rústica representa un 5,07% de la totalidad de la Comunidad Foral. Por otra parte, los datos de la riqueza rústica que se facilitan se refieren al 94,93% de la superficie rústica de Navarra, mientras que los de la riqueza urbana corresponden al 100%.

El libro consta de tres capítulos. En el primero de ellos se da cuenta detallada de los antecedentes habidos en esta materia, así como del programa de actuación para la formación de los Registros y Catastro de la riqueza rústica y urbana, con especial referencia a los distintos procesos aplicados en la implantación del actual catastro. Igualmente, contiene una útil relación de la normativa vigente aplicable en la materia, y un glosario de los términos utilizados, que completan las notas metodológicas a que se refiere este capítulo.

En el capítulo dos se muestran los datos de la información contenidos en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra que, con referencia al conjunto de la Comunidad Foral, se considera de interés general. Así los datos relativos a superficies; naturaleza fiscal del suelo; parcelas y unidades valorativas, unidades fiscalmente urbanas clasificadas por uso, con un desglose específico para las de uso vivienda según su antigüedad, superficie categórica y grado de conservación; subparcelas rústicas por tipo y clase; parcelas rústicas por tramo de superficie; valor catastral y titulares catastrales.

El capítulo tres constituye el grueso de la publicación y en él se contiene la información agrupada para cada uno de los municipios. De cada municipio se reproduce un mapa del núcleo de población y su entorno, resaltándose por un lado el núcleo o parcelario calificado fiscalmente como urbano y por otro el parcelario rústico circundante. En cuanto a los datos que se recogen de cada municipio cabe resaltar los relativos a la superficie total del mismo, valores catastrales, titulares y números de parcelas, y unidades urbanas y subparcelas. Igualmente se recogen datos relativos al uso de los bienes urbanos y a la antigüedad de las viviendas, así como el tipo de suelo cuando se trata de propiedades rústicas. ■

## Legislación de viviendas de protección oficial; general, autonómica y comunitaria



Fernando Hipólito Lancha; Luis Rodríguez Landrove  
Ed. Trivium  
I.S.B.N.: 84-7855-918-3

En el año 1982 la Secretaría General Técnica del entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo publicó por primera vez una recopilación anotada de la legislación de viviendas de protección oficial, realizada por los mismos autores que la que ahora se comenta, recopilación que desde aquella fecha ha venido constituyendo un punto de referencia obligatoria en esta materia. Hoy como entonces, la recopilación viene a responder a una necesidad de evidente urgencia, en palabras de sus propios autores, cual es la de poner en orden la múltiple legislación que se ha ido produciendo en este ámbito con un triple objetivo:



- Que los agentes fundamentales de la actividad del sector (Organismos Públicos y, sobre todo, promotores privados) dispongan de una información clara para poder tomar las decisiones adecuadas en cada momento.

- Que la Administración cuente con suficientes datos como para descubrir con facilidad los puntos débiles del sistema y poder tomar las decisiones de corrección necesarias.

- Que, con los pies en el suelo, se pueda entre todos ir haciendo el camino del futuro desde la realidad presente.

Con independencia de tal declaración de intenciones, lo cierto es que toda obra de recopilación normativa comporta dos aportaciones básicas: por un lado, hay que subrayar su finalidad eminentemente pragmática, desde el momento en que posibilitan, a través de un texto único, el manejo de una serie de disposiciones cuya dispersión implica una evidente dificultad incluso para los más versados en la materia. Y, por otra parte, la articulación unitaria de las normas da pie a la reflexión acerca de su propia coherencia interna. Sabido es que toda recopilación implica en mayor o menor medida un trabajo de exégesis o interpretación que, más allá de su aspecto divulgativo, afecta directamente al mundo de los profesionales del derecho y de la doctrina jurídica.

La protección oficial a la vivienda cuenta con un marco legal en el que la coyuntura es la regla y, por tanto, el profesional, el estudioso o el

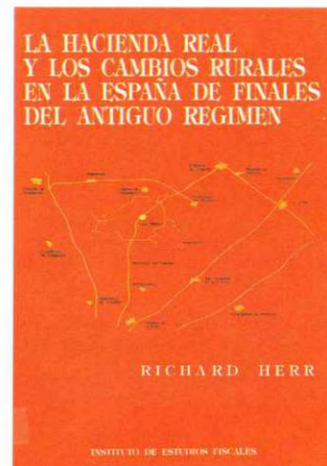
simple usuario se encuentran ante una sucesión casi vertiginosa de disposiciones que, con diverso rango normativo, entran de lleno en lo que comúnmente se denomina «Ley-medida», donde la contingencia de cada presupuesto fáctico va determinando caso a caso la vigencia o derogación de las normas. Son disposiciones en general de rápido curso, dependientes de circunstancias reales y económicamente trascendentes en cada momento, pero al tiempo íntimamente ligadas a la coyuntura y, por lo tanto, pasajeras.

Entre la Ley de Casas Baratas, de 12 de junio de 1911 (primera que se promulga en la materia) y el vigente sistema de viviendas de Protección Oficial, se ha desarrollado una larga sucesión de regímenes protectores. Los sistemas de Casas Baratas, Económicas y para funcionarios cubren un primer período que alcanza hasta 1935, año sacudido por fuertes fenómenos de paro y en el que se articula el de viviendas de la Ley «Salmón». Los regímenes de Viviendas Protegidas, Bonificables, de Renta Limitada y de Protección Oficial ocupan un segundo tramo iniciado en 1939 y que llega hasta 1976, fecha en que se acusa la fuerte crisis económica a nivel mundial y en la que se inicia un régimen de inversión en Viviendas Sociales. Finalmente, la reactualización del Régimen de Viviendas de Protección Oficial (VPO), combinado con este último sistema de protección, conecta con el momento presente.

Las normas relativas a la programación, financiación, promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y disposición de las viviendas construidas a iniciativa pública o privada, pero acogidas a la protección oficial, constituyen el conjunto de disposiciones que se agrupan en el presente volumen. Tanto la vertiente jurídico-económica de la promoción y del régimen de acceso, uso y disposición, como la vertiente técnica de la construcción, reciben minucioso tratamiento en las normas que el libro incluye, ya sean legales o reglamentarias.

La obra se estructura en tres partes diferenciadas, correspondientes a los tres niveles territoriales con competencia en la materia: normativa estatal, normativa de las Comunidades Autónomas y normativa de la Comunidad Europea. Finalmente, se incluye un conjunto de índices que dotan a la recopilación de la necesaria manejabilidad. ■

## La Hacienda Real y los cambios rurales en la España de finales del antiguo régimen



Richard Herr  
Ed. Instituto de Estudios Fiscales  
I.S.B.N.: 84-7196-951-3

La primera gran oleada desamortizadora tuvo lugar en España entre 1789 y 1808 y constituye una manifestación más del principio del fin de la monarquía absoluta. Sus impulsores actuaron en respuesta al optimista racionalismo ilustrado que caracterizó el reinado de Carlos III. Aquellos gobernantes actuaban desde la convicción de que la liberalización de la propiedad rural contribuiría no sólo a mejorar la agricultura, sino fundamentalmente a reformar la sociedad. No obstante la trascendencia de estas actuaciones, las referencias que de las mismas contienen en los estudios



históricos realizados sobre esa época suelen ser de relevancia menor. El autor parte de esta consideración para, a través de un exhaustivo manejo de documentos históricos, realizar una crónica resumida de la desamortización a través de toda la monarquía, resaltando su incidencia social y económica.

El libro aborda la política de desamortización no tanto como el inicio de una nueva etapa económica y social, sino más bien como culminación final del período absolutista. Se trata en definitiva de un estudio acerca de la política interior seguida por la monarquía, así como de la sociedad rural en dicho período en la segunda etapa del siglo XVII español. La burocracia de la España ilustrada legó importantes series documentales a través de las cuales puede analizarse en profundidad el mundo rural a finales del antiguo régimen. Entre otros documentos figuran los primeros censos de población completos realizados en España, el famoso estudio de los bienes raíces y actividades económicas de Castilla a mediados del siglo conocido como Catastro de Ensenada o las memorias sobre la situación del campo y propuestas de reforma agraria escritas e inspiradas por los ministros de Carlos III.

El estudio consta de cuatro partes. En la primera de ellas se aborda el impacto de la expansión demográfica y las medidas adoptadas por el gobierno como respuesta a esta situación. Se trataba de potenciar e impulsar la configuración de pequeñas propie-

dades agrícolas, restringiendo el poder y los privilegios de los grandes terratenientes. La desamortización fue la medida más espectacular en esta dirección.

La segunda parte del libro se centra en el panorama rural, a través del análisis detallado de la estructura de siete pueblos a mediados del siglo XVII y su evolución socioeconómica hasta la invasión napoleónica. Se expone así quiénes poseían la tierra, quiénes la trabajaban y cómo se distribuían las rentas entre la localidad y el mundo exterior. De una u otra forma, el análisis pone de manifiesto que, ante la progresiva demanda de productos agrícolas, todos y cada uno de los pueblos estudiados estaban reaccionando al margen de los planes diseñados al efecto por los gobernantes. Las presiones en favor del cambio estaban erosionando las estructuras vigentes, y este cambio se vio acelerado finalmente por las iniciativas de Carlos IV en relación con la venta de los bienes eclesiásticos.

La tercera parte amplía el ámbito territorial del estudio, extendiéndolo a las provincias en que se ubicaban los pueblos objeto de observación en el anterior capítulo: Salamanca y Jaén. Al ampliar la perspectiva es posible percibir nuevos rasgos distintivos del mundo rural de la época. Así, la comparación de las diversas comarcas geográficas dentro de cada provincia proporciona una idea bastante aproximada de en qué medida el desarrollo económico dependía

de factores tales como la topografía, las comunicaciones y las distintas jurisdicciones señoriales o reales. El análisis del perfil de las personas que adquirieron bienes a través de la desamortización o del tipo de tierras por el que mostraban sus preferencias resulta ilustrativo acerca de la estructura social de la época y de los cambios que en ella se estaban operando.

En el capítulo final se intenta una interpretación conjunta de los resultados obtenidos, al tiempo que se confrontan las conclusiones con sucesos coetáneos acaecidos en el extranjero y con posteriores etapas de la desamortización en España.

El proyecto de este estudio surgió en el año 1959, y en sus inicios jugaron especial papel los documentos existentes en el Archivo Histórico de Protocolos de Madrid relativos a los registros locales de la venta de propiedades eclesiásticas. El autor incluye los datos sobre las provincias de Salamanca y Jaén contenidos en el Catastro de la Propiedad y las rentas castellanas elaboradas a mediados del siglo XVIII por el Marqués de la Ensenada, que se conservan en el Archivo Histórico Nacional, el Archivo de Simancas y los Archivos Históricos de las provincias contempladas. A lo largo de los años en que se desarrolló la investigación el «Institute of Social Science», el «Institute of International Studies» y el «Committee on Research of the Berkeley Campus» de la Universidad de California prestaron al autor su constante apoyo fi-

nanciero, complementado por subvenciones otorgadas por el «Council for the Humanities» del Campus de Berkeley. La «Sixième Section de la Ecole Pratique des Hautes Etudes» de París y el «Centro de Estudios de la Universidad de California» en Madrid facilitaron el acceso a sus archivos, en tanto que la «Fundación Guggenheim» aportó también su ayuda a la investigación. Resultado de este importante esfuerzo es el estudio que ahora publica el Instituto de Estudios Fiscales, que constituye un señalado punto de referencia en orden a ampliar la comprensión de lo que entrañó el paso del antiguo régimen a la época contemporánea en España. ■



## Impugnación de tributos locales



Rafael Olañeta Fernández-Grande

Ed. Tirant lo Blanch

I.S.B.N.: 84-8002-011-3

Contiene esta obra un análisis crítico del sistema de revisión de los actos administrativos en el ámbito local, repleto de sugerencias y reflexiones elaboradas sobre la base de un profundo conocimiento de la evolución jurisprudencial en la materia y del sistema personal en su conjunto.

No hay garantía de buen funcionamiento de la Administración sin un adecuado sistema de recursos. Para ello no significa que sea indispensable la existencia de una vía administrativa previa a la propiamente jurisdiccional, aun cuando es lo cierto que nuestro sistema se asienta sobre esta excepcional potestad revisora de la Administración. Partiendo de esta consideración, el autor sustenta la tesis de que, aun cuando tradicionalmente se han venido considerando los

recursos administrativos como una garantía adicional para los administrados, estos recursos pueden suponer, por el contrario, y en palabras del propio autor, «un aplazamiento de la posibilidad de obtener una decisión en justicia a través de un verdadero proceso y ante una instancia neutral e independiente». No debe olvidarse en este sentido que la Administración es juez y parte cuando resuelve un recurso, circunstancia que recientemente ha llevado a plantear incluso la posible inconstitucionalidad de estos recursos administrativos en tanto en cuanto requisito ineludible previo a la vía jurisdiccional.

En este contexto, el autor se centra básicamente en el estudio del recurso de reposición así como de las reclamaciones económico-administrativas recientemente suprimidas en el ámbito tributario local. Se sugiere en la obra una posible «jurisdicción intermedia», potestativa, sobre la que se extiende específicamente al final de la obra.

El autor sostiene que el recurso de reposición ha sido tradicionalmente un «recurso-cenicienta» ante la poderosa presencia de los Tribunales Económico-Administrativos, cuyas resoluciones eran las únicas que abrían el camino a la posterior vía contencioso administrativa. Sin embargo, esta situación, en lo que a los tributos locales se refiere, ha variado como consecuencia de la opción inequívoca que la legislación ha realizado a favor de la autonomía local. Así, el recurso de reposición se ha

convertido, en el ámbito siempre de la Administración Local, en el único recurso administrativo posible, e indispensable por tanto con carácter previo a la jurisdicción contenciosa, si bien es cierto que la incidencia de esta opción se reduce ante la subsistencia de competencias en materia de gestión tributaria en manos de la Administración del Estado, especialmente las referidas al Impuesto sobre Actividades Económicas y, en ciertos casos, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No cabe duda, con todo, de que la supresión de la vía económico-administrativa para los actos de gestión tributaria local implica un reconocimiento de «mayoría de edad» para las Administraciones Locales, y con ello un estímulo y un reto para estas Administraciones: un estímulo de cara a potenciar su propia organización interna y un reto a la hora de establecer un sistema de autocontrol en materia tributaria a través de la potestad revisora de sus propios actos.

En el estudio se da noticia de ciertas experiencias que en el campo de que se trata se están llevando a cabo, cual es el caso del «Consell tributari municipal» del Ayuntamiento de Barcelona, órgano consultivo en materia tributaria de naturaleza independiente y con funciones asesoras y de coordinación. ■

## Manual de valoración de viviendas y oficinas asistido por ordenador



Emilio Medina Dávila-Ponce de León

Ed. Dorsat

I.S.B.N.: 84-237-0798-9

La determinación objetiva del valor de mercado de las viviendas es siempre dificultosa, dada la falta de transparencia del mercado, la existencia de prácticas especuladoras o monopolísticas, las restricciones bien sean naturales o artificiales del suelo, y en general la carencia, dentro del sector inmobiliario, de las condiciones necesarias que todo mercado debe reunir para que exprese el equilibrio entre la oferta y la demanda. Esto genera una discordancia entre los valores de uso y los valores de cambio.

Por otro lado, la concesión de créditos por las entidades financieras a aquellas personas físicas o jurídicas (en el caso de promotoras)

que se los solicitan, ya sea para la adquisición de una vivienda construida o para la construcción de otras nuevas, implica un proceso laborioso, dentro del cual se integra la determinación del valor de mercado (o de capitalización o máximo legal, según los casos) de la vivienda o promoción que se piensa adquirir o construir.

La notable incidencia del valor de las viviendas requiere sumo cuidado y profesionalidad por parte de los valoradores en la emisión de sus informes, por lo que en los últimos años se ha acrecentado la demanda de profesionales con los conocimientos necesarios dentro del campo de la valoración a disposición de toda entidad o persona que lo precise.

Además, la vigente legislación de Regulación del Mercado Hipotecario obliga a las entidades crediticias que actúan dentro del mismo a conceder los créditos con garantía de hipoteca del bien a adquirir, en base también a informes de valoración realizados por técnicos o sociedades competentes, según una determinada metodología, no permitiendo la práctica, común hasta hace relativamente poco tiempo, de fijar las cuantías de los préstamos basándose en un conocimiento, más o menos acertado, del valor del bien a hipotecar a través de informes no normalizados.

Todo lo anterior obliga, a juicio de los autores, a desarrollar una metodología que permita estimar o determinar, lo más objetivamente posible, los valores de mer-

cado de los diferentes tipos de viviendas, mediante un proceso analítico en función de unos determinados parámetros de normal uso en los mercados inmobiliarios. Este manual pretende contribuir a la búsqueda, cálculo y fijación de los valores de mercado de las viviendas y oficinas, ya sea para la obtención de un préstamo necesario para su adquisición, como para cualquier otro fin, eludiendo todo tipo de digresión teórica y fundamentando los criterios aplicados en un conocimiento profundo del propio mercado inmobiliario y, sobre todo, en el sentido común para su utilización.

El libro, con las intenciones descritas, sigue un índice de materias cuyos capítulos van desde la declaración de principios y criterios sobre el valor de las edificaciones (valor de cambio, de capitalización, máximo legal, de reposición...) hasta el resumen de los intervalos de valores en los parámetros y formulación efectuado en forma separada para los mercados primario y secundario.

Se detiene en la formación del precio de venta del m<sup>2</sup> de vivienda en el mercado primario, con la descripción detallada de la metodología y desarrollo de la formación de dicho precio de venta. Otro tanto se efectúa con el mercado secundario atendiendo tanto al concepto y tipos de depreciación como al coeficiente aplicable a la valoración en el mercado hipotecario dentro del mismo.

El valor de capitalización, el valor máximo legal y la va-

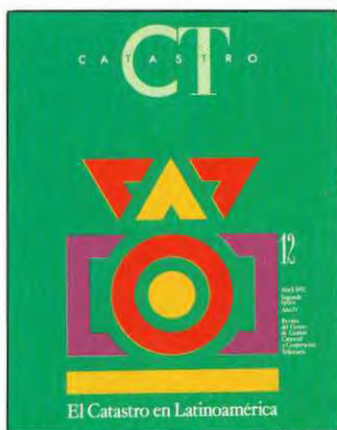
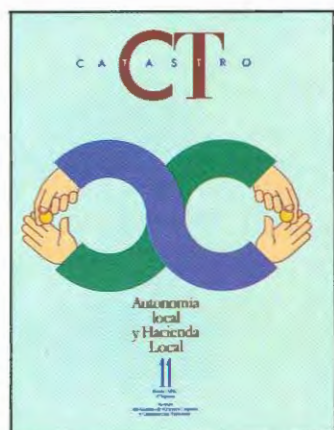
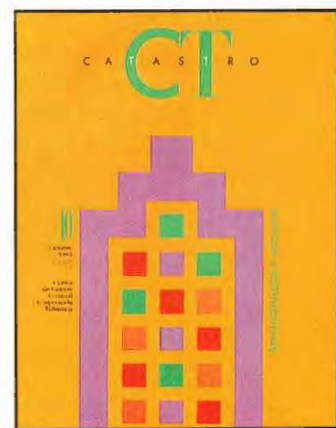
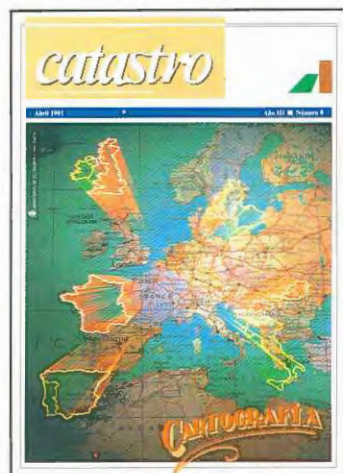
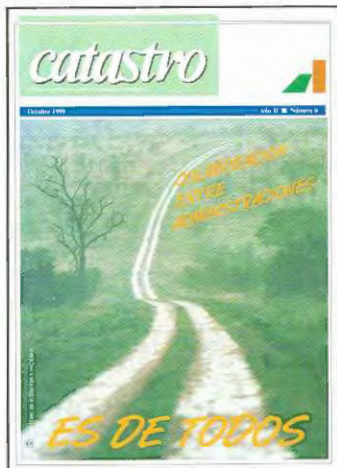
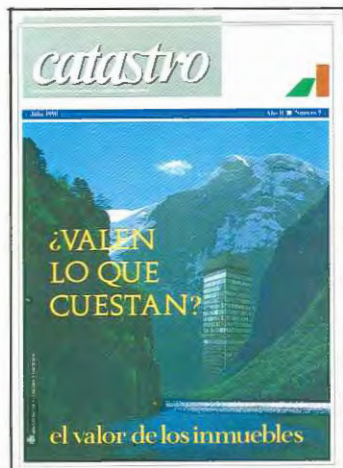
loración de las viviendas aisladas y adosadas individuales, dan título a otros tantos capítulos. También se abordan la valoración de las promociones inmobiliarias en el mercado primario y la de los edificios destinados a cualquier uso (no sólo viviendas) que precisan un proceso de rehabilitación. Antes de finalizar la obra los autores dedican un capítulo específico a la aplicación práctica de la metodología empleada a lo largo del estudio.

Tras todo ello la informática actúa como herramienta principal e imprescindible del proceso, lo que convierte esta publicación en un manual de doble contenido, apto para acercarse a la valoración de inmuebles tanto para expertos en la materia como para aquellas personas cuyo punto de partida estriba en poco más que un marcado interés por el tema. ■



# C A T A S T R O

## Revista del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.



**Número 5**  
Julio 1990  
Los inmuebles:  
¿Valen lo que cuestan?

**Número 6**  
Octubre 1990  
Colaboración entre  
Administraciones: es de todos

**Número 7**  
Enero 1991  
El suelo: Viejos problemas,  
nueva ley

**Número 8**  
Abril 1991  
Cartografía

**Número 9**  
Julio 1991  
Más allá del valor

**Número 10**  
Octubre 1991  
Arrendamientos urbanos

**Número 11**  
Enero 1992  
Autonomía local y Hacienda  
local

**Número 12**  
Abril 1992  
El Catastro en Latinoamérica

**Número 13**  
Julio 1992  
Valoraciones y estudio  
de mercado

**Venta y suscripciones**  
Centro de Publicaciones del  
Ministerio de Economía y  
Hacienda:  
Plaza del Campillo del Mundo  
Nuevo, 3. 28005 Madrid  
Tfno.: 525 14 37

**Información y venta:**  
Centro de Gestión Catastral y  
Cooperación Tributaria.  
Subdirección General de  
Estudios y Estadística  
Catellana, 272. 2.ª planta  
28046 Madrid  
Tels.: 733 91 97 y 583 66 93

**Publicaciones**  
La Subdirección General de  
Estudios y Estadística edita,  
además de la revista, Manuales,  
Estudios y Monografías sobre  
temas relacionados con el  
Catastro. Solicite información

**INDICE**

**INTRODUCCION** 7

**ESTUDIOS**

**Ciencia Regional**

La política regional comunitaria y los Fondos Estructurales ante el Mercado Unico	17	Laureano Lázaro Araújo
Difusión espacial de la robótica en España	43	Angel Martínez Sánchez
Comportamiento locacional de la inversión acogida a incentivos regionales en España	63	J. Olga Ogando Canabal Beatriz Rodríguez Prado
La política regional comunitaria en la zona objetivo nº 2 en Cataluña	87	Lourdes Viladomiu Canela Jordi Rosell Foxá

**Planificación y desarrollo**

Administraciones locales y desarrollo endógeno	103	Gustavo Rego Veiga
--	-----	--------------------

**Urbanismo**

El sistema urbano de México: organización, crecimiento y estructura funcional	115	Carlos Garrocho Rangel
Puçol: Historia del proceso de «urbanización de una playa»	139	Just Ramírez Palomar Fernando Gaja Díaz

**Medio ambiente**

Medio ambiente y gasto público	173	Victoriano Sierra Ludwig
--------------------------------	-----	--------------------------

**DOCUMENTACION JURIDICA**

Legislación nacional	
Normativa estatal	193
Normativa autonómica	194

**LIBROS Y REVISTAS**

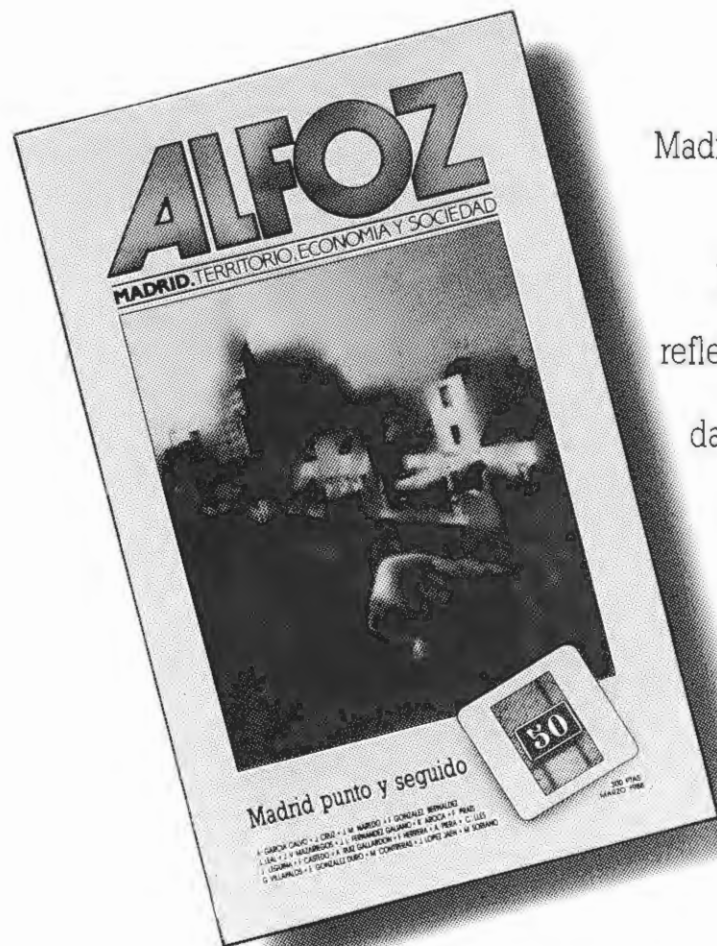
Recensiones	201
Reseñas	213
Sumarios	227

**MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES**  
INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
Agustín de Bethencourt, 25 - 28071 MADRID-España

	Pesetas	
	España	Extranjero
Suscripción anual .....	4.000	5.000
Ejemplar .....	1.500	2.000



# Madrid, de la Alfoz la



Madrid, territorio, economía y sociedad.  
Desde la Acebeda a Zarzalejo,  
esa realidad compleja  
y cambiante que llamamos Madrid  
demanda una mirada atenta,  
reflexión plural, debate en profundidad.  
Alfoz espacio de papel,  
daguerrotipo puntual de este Madrid  
feria y periferia de  
una metrópolis región  
en la que se guisan juntos  
todos los contrastes.

**Alfoz** Revista mensual.  
Precio por ejemplar: 250 ptas.  
Suscripción por un año: 2.500 ptas.  
Redacción y Administración: Infantas, 13  
28004 Madrid. Teléfs. 532 71 03 / 04



# La Unión entre los Poderes Locales



Desde que en 1980 un grupo de Alcaldes constituyesen la FEDERACION ESPAÑOLA DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS, esta organización se ha distinguido en la defensa de los intereses locales:

Actuando como interlocutor  
ante las demás Administraciones Públicas.

Trasmitiendo las propuestas de las Corporaciones Locales  
para la elaboración de leyes y normas que les afectan.

Colaborando en la formación e intercambio de experiencias  
entre representantes políticos locales.

Representando a las Corporaciones Locales Españolas  
en organizaciones internacionales,  
especialmente como SECCION ESPAÑOLA del  
CONSEJO DE MUNICIPIOS Y REGIONES DE EUROPA.

Siendo el lugar de encuentro para mejorar la comunicación  
entre los pueblos y la UNION ENTRE LOS PODERES LOCALES.



FEDERACION ESPAÑOLA DE  
MUNICIPIOS Y PROVINCIAS



CONSEJO DE MUNICIPIOS  
Y REGIONES DE EUROPA  
SECCION ESPAÑOLA