

# Catastro y equidad fiscal

M.<sup>a</sup> JOSÉ LLOMBART  
BOSCH

8

Cuando afrontamos el análisis de los objetivos alcanzados desde la puesta en marcha del Plan de actualizaciones del Catastro, llevado a cabo por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en los últimos tres años, podríamos limitarnos a realizar un mero listado de resultados, que no tuviera mayor contenido que la enumeración de una serie de datos indicativos de los objetivos alcanzados. Sin embargo, entiendo que sería desaprovechar una oportunidad magnífica si dejásemos pasar este número de la revista *CT/Catastro* sin hacer al menos algunas reflexiones puntuales sobre el significado del Plan de actualizaciones del Catastro y qué objetivos se están alcanzando poniendo en marcha un mecanismo de tan complicado diseño político y compleja ejecución técnica.

Evidentemente, podemos afrontar el análisis de la ideología que soporta el actual Plan de actualizaciones del Catastro desde muy diversas ópticas. Con toda seguridad, el tema nos permitiría su estudio desde el punto de vista estrictamente político, desde la mera técnica catastral, o desde un enfoque netamente tributario. Sin embargo, mi intención es huir de estas reflexiones, que por otra parte son perfectamente analizadas en otros trabajos de este mismo número de la revista, para limitarme a responder a tres preguntas que, a mi juicio, surgen de forma espontánea y generalizada en la mente de todos aquellos ciudadanos que reciben una notificación conteniendo los nuevos valores catas-

trales derivados de las revisiones efectuadas. Estas tres preguntas serían las siguientes:

- ¿Por qué es necesario disponer de unos valores catastrales ajustados a la realidad?
- ¿Por qué hay que actualizar periódicamente los valores catastrales mediante procesos de revisión?
- y finalmente, ¿qué efectos reales producen las revisiones catastrales sobre los tributos que paga el ciudadano?

Entiendo que si lográsemos hacer llegar a cada ciudadano una respuesta adecuada a estas tres preguntas, el proceso de revisión del Catastro sería mejor comprendido y aceptado. Por ello quiero dedicar la primera parte de este artículo a contestar dichas cuestiones, dejando para la segunda parte un análisis más detallado de los resultados obtenidos en los tres años de vigencia del Plan.

## El valor catastral como fundamento de equidad distributiva

Es un principio generalmente admitido que en lo que respecta a la distribución de los «costes de la ciudad», el valor de los inmuebles es un buen indicador de la capacidad de pago de su propietario. También se admite con carácter general que la acción municipal incide en la apreciación del valor de estos bienes. De estos dos principios se infiere que una de las formas más equitativas de repartir el «coste de la ciu-

dad» es hacerlo en función del valor de los bienes inmuebles, dado que el mismo refleja no sólo la relativa capacidad de pago de su propietario, sino también la incidencia sobre dichos bienes de las actuaciones municipales.

Atendiendo a este razonamiento parece claro que dado que existe un tributo municipal, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que gira sobre el valor catastral de estos bienes, este valor (el catastral) debe corresponderse, en términos de justicia distributiva, con el valor real de los citados inmuebles. Por ello es importante que se entienda con claridad cómo se determina el valor catastral.

Para la obtención del valor catastral de cada bien inmueble se analiza y estudia no sólo su superficie, linderos y demás datos físicos y jurídicos, sino, y muy especialmente, su valor de mercado y otros datos económicos (1).

Estos datos, previamente capturados, se someten a ciertos procesos de cálculo (que constituyen la aplicación informática de valoración catastral) y a unos procedimientos de coordinación en los que participan representantes de las tres administraciones (Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos). Con ello se obtienen unos resultados que comportan las siguientes características sustanciales:

El valor catastral tiene una referencia con el valor de mercado del bien. Esta

(1) Ver el artículo «Valores catastrales revisados y su relación con los valores de mercado» de Dolores Aguado, en este mismo número.

referencia no supone sin embargo una identidad. Por decisión del Ministerio de Economía y Hacienda, la referencia está fijada en el 50% del valor de mercado. Ello quiere decir que el valor catastral de un inmueble que se revisa, debe situarse en torno a la mitad del precio que tendría dicho inmueble si fuese vendido en el momento en el que se realiza esta valoración. De esta manera, el valor catastral se aleja conscientemente de la componente especulativa y de oportunidad que contiene toda transacción inmobiliaria, al tiempo que incide hacia la baja en la influencia que el valor del inmueble ejerce en el régimen fiscal general.

Este valor es consecuencia de un proceso homogéneo y normalizado de valoración. Con ello se aísla de interpretaciones y apreciaciones personales que podrían acabar creando valores muy diferenciados para inmuebles de similares características (constructivas y de posición). El proceso contiene, pues, grandes dosis de objetividad y transparencia.

Dentro de la relativa arbitrariedad que todo proceso de valoración inmobiliaria comporta (por los elementos de estimación, de subjetividad y de expectativas que el mismo incorpora), la valoración catastral, al efectuarse a través de un procedimiento completamente reglado, minimiza el riesgo de sesgar el resultado por ponderaciones excesivas de elementos de los inmuebles no suficientemente contrastadas.

El valor catastral de cada bien inmueble no es una realidad aislada, sino que debe formar parte, en régimen de concordancia y armonía, del conjunto de valores catastrales. Por esta razón, uno de los principales cometidos que se llevan a cabo para determinar los valores catastrales de los diferentes inmuebles es el de su coordinación. Consecuencia de ello es que el valor catastral de cualquier bien inmueble debe ser concordante con los de otros bienes situados en distintas zonas del país. Esto supone que el ámbito de valo-

ración catastral abarca todo el territorio nacional (a excepción del País Vasco y Navarra), el cual es tratado como un todo continuo en el que no se establecen cortes ni diferencias de criterios de valoración.

A modo de síntesis, lo expuesto en este apartado puede resumirse en las siguientes observaciones:

- el valor de los bienes inmuebles es un buen indicador tanto de la capacidad de pago de su propietario, como de los beneficios que el mismo recibe de la actuación municipal. Por consiguiente, repartir las cargas municipales en función de este indicador es un principio que conjuga mejor que otros con la justicia distributiva;

- la aproximación administrativa más objetiva y transparente de este valor es, precisamente, el valor catastral, dado que su obtención se realiza a través de un procedimiento no sólo reglado, homogéneo, normalizado y coordinado con el resto de valores catastrales, sino que tiene como referente un valor objetivo del bien, cual es su valor de mercado;

- el objetivo básico de las revisiones catastrales no es otro que elevar la equidad distributiva del sistema fiscal en general, y de la fiscalidad local en particular.

## El objetivo básico de los procesos de revisiones catastrales

El valor catastral del bien inmueble, por estar relacionado con el valor real del bien (valor de mercado) aislando al mismo de sus componentes especulativos y de oportunidad, por estar determinado a través de un proceso reglado, homogéneo y normalizado de valoración, y por configurarse como valor en concordancia y armonía con el resto de valores (a través de los procedimientos de coordinación) constituye un elemento objetivo y transparente sobre el que distribuir con justicia las cargas fiscales.

Ahora bien, el dinamismo de las ciu-

dades (sometidas a continuos procesos de crecimiento y mejoras, y a recurrentes alteraciones del planeamiento urbanístico) y la diferente evolución sectorial y espacial de los precios (consecuencia de comportamientos dispares de los factores de oferta y demanda) conducen a cambios en los precios relativos de los inmuebles. Estos procesos, al cabo del tiempo, distorsionan la correspondencia que inicialmente ha debido existir entre los valores catastrales y los valores de mercado de estos bienes. El sistema deviene entonces injusto a su finalidad de servir de soporte a una distribución equitativa del «coste de la ciudad». Se hace necesario, por consiguiente, reajustarlo de nuevo, es decir, reajustar los precios relativos de los inmuebles existentes, e incorporar a la base de la distribución los nuevos bienes que se han ido produciendo.

Este es el fundamento de las revisiones y modificaciones catastrales. Así lo entendió la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que contempla dos procedimientos de actualización: el anual, de carácter general, y los procesos de revisión.

La actualización anual, que se efectúa por aplicación de un índice de precio (o coeficiente de actualización) establecido en la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada ejercicio, lo único que pretende es evitar un desfase generalizado entre los valores catastrales y los precios reales de los bienes. Sin embargo, esta actualización, al aplicarse de forma generalizada, no evita la distorsión de precios relativos que, al cabo del tiempo, se opera en el sector inmobiliario. Por esta razón, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales estipula la obligatoriedad de revisar los valores catastrales, en ausencia de otras causas, como máximo cada ocho años, o bien, siempre que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los valores de mercado, sea por modificaciones del planeamiento urbanístico, sea por cualquier otra circunstancia.

## Los efectos de las revisiones catastrales sobre el actual esquema de fiscalidad inmobiliaria

Ya ha quedado expuesto el objetivo básico de las revisiones catastrales: hacer que la distribución de las cargas fiscales sea equitativa. Este y no otro es el fin de la revisión. Ocurre, sin embargo, que los procesos de revisiones conlleven, normalmente, aumento en términos nominales de los valores catastrales. Ello ha generado el espejismo de que se produce una traslación automática del incremento del valor catastral hacia un aumento de la imposición general y de las cargas fiscales individuales. Sin embargo, esto no es así.

La cuota que paga el ciudadano por el IBI es, en términos generales (es decir, no tomando en consideración las exenciones y bonificaciones que, en su caso, puedan proceder), el resultado de aplicar a la base imponible del tributo (que es el valor catastral) el tipo de gravamen que fija el Ayuntamiento. Por consiguiente, el resultado final depende de las variaciones que sufran estas dos variables. Si el tipo impositivo permanece inalterado, obviamente, un incremento de la base imponible supondrá, automáticamente, un incremento de la cuota en la misma proporción. Esta traslación no se produce, si el tipo impositivo baja en la medida adecuada.

Para que resulte manifiesto que la finalidad última de las revisiones catastrales es contribuir a una distribución más equitativa de las cargas fiscales, y no a su incremento, el Estado ha puesto a disposición de las haciendas correspondientes (Estatal y Local) un conjunto de medios que permiten no derivar de una revisión aumento de presión fiscal.

Aunque el valor catastral de los inmuebles, a lo que afecta sustancialmente es al Impuesto sobre Bienes Inmuebles y al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza

Urbana, puesto que constituye la base imponible del primero y determina la base imponible del segundo, tiene, sin embargo, incidencia derivada en otras figuras tributarias (básicamente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre el Patrimonio).

Como ya se ha dicho, el valor catastral será como máximo la mitad del valor de mercado actual del bien, es decir, de su valor real. Y este valor real es uno de los elementos que se consideran indicador de la capacidad tributaria del contribuyente. Bajo este supuesto, ¿quién podrá negar que la manera más justa de distribuir el «coste del servicio público» es hacerlo en función de la capacidad de pago de los ciudadanos? ¿O es que acaso es más justo a nivel social, que una persona que compra una casa hoy refleje su precio de adquisición (es decir, el valor real del bien) y otra que la adquirió hace diez años refleje un valor catastral que, si no está actualizado, representa un porcentaje prácticamente despreciable del valor real del bien? ¿Alguien puede, en conciencia tributaria, protestar porque la Administración le ponga de manifiesto que, en términos de equidad tributaria y por tanto de solidaridad social, su capacidad de pago implica una valoración adecuada de sus bienes?

Así pues, una revisión catastral comporta, como fruto básico, un incremento de la ética distributiva del coste fiscal. *Ceteris paribus*, lo que realmente implica sólo es una mejor distribución social de la presión impositiva. No cabe duda de que en la medida en que se perfilen mejor las capacidades de pago de los contribuyentes y afloren otras nuevas, habrá menos injusticia tributaria. A ello es a lo que contribuye la revisión catastral, a un reparto más equitativo de la carga tributaria.

### Nuevo marco normativo

No obstante, para que la revisión catastral, a pesar de su coste administrati-

vo, y del beneficio social que de ella se deriva, no provoque un impacto gravoso en los contribuyentes, el Estado ha creado un marco normativo que permite compensar, en gran medida, los efectos económicos que podrían derivarse de una revisión.

- Así, en lo que respecta al IBI (que es el impuesto en el que, realmente, un incremento del valor catastral podría tener una repercusión inmediata y significativa) se ha establecido la posibilidad de que, en los municipios donde entren en vigor revisiones catastrales, los Ayuntamientos respectivos puedan reducir el tipo impositivo, durante un período de tiempo de seis años, hasta el nivel del período de 0,1%. Esto significa que los Ayuntamientos pueden anular completamente cualquier incremento de presión fiscal derivada de cualquier incremento de valores catastrales. Basta con disminuir suficientemente el tipo de gravamen. Si el Ayuntamiento compensa el incremento de valores catastrales, lo que se habrá producido con la revisión es sólo una más justa distribución de la carga fiscal existente y, por tanto, un aumento de la equidad distributiva del impuesto. Pagarán relativamente más los propietarios de inmuebles relativamente más «subvalorados» antes de la revisión, y relativamente menos, los propietarios de bienes cuyo antiguo valor catastral se situaba más próximo al valor real del bien.

La capacidad de maniobra de los Ayuntamientos es tanto mayor cuanto más elevado sea el tipo impositivo existente antes de la revisión. Por razones evidentes, el tipo será tanto más alto cuanto más alejados se encuentren los valores catastrales respecto a los valores de mercado de los inmuebles, aunque no puede descartarse que el Ayuntamiento, por debilidad de ingresos u otras causas, haya tenido que establecer una presión fiscal relativamente alta en este tributo.

De lo expuesto se deduce que el instrumento jurídico creado (la posibilidad de rebajar los tipos impositivos cuando se efectúa una revisión) es com-



pletamente adecuado, dado que la revisión de valores en ningún caso implica incremento de presión fiscal si el Ayuntamiento no lo desea. Queda claro, por consiguiente, que el aumento de las cuotas del IBI no son consecuencia de las revisiones catastrales, sino de la voluntad política del Ayuntamiento que, por otra parte, es el competente en la materia. Un Ayuntamiento que desee recaudar más a través del IBI no necesita una revisión catastral, le basta con elevar el tipo impositivo del tributo.

- En lo que se refiere a los *impuestos estatales IRPF y Patrimonio*, la compensación de los posibles efectos tributarios derivados de la revisión se ha instrumentado, en el IRPF, a través de la reducción del coeficiente aplicable para cuantificar los rendimientos íntegros del capital inmobiliario que, en caso de que el inmueble esté afectado por una revisión catastral, disminuye del 2 al 1,3%. En el Impuesto sobre el Patrimonio, a través de la elevación del mínimo exento, de forma que de la base imponible de este impuesto quedan sin tributación 17 millones de pesetas, en lugar de los 15 millones de exención general.

Como síntesis de este apartado podemos concretar los siguientes aspectos:

- los incrementos de valores catastrales no son incrementos de presión fiscal. Lo que paga el contribuyente es la cuota del impuesto. Esta cuota es el resultado de girar sobre la base imponible del tributo el tipo de gravamen;

- por otra parte, para que resulte manifiesto que el objetivo de la revisión catastral no es una subida de impuestos, sino producir en el sistema una mayor justicia distributiva, el Estado ha dotado a las haciendas correspondientes (Estatual y Municipal) de instrumentos que hacen posible aislar la revisión catastral de sus efectos tributarios.

- De igual modo se permite que los Ayuntamientos (que son los que tienen la competencia de este tributo) puedan operar con el tipo impositivo para disminuir, aumentar o mantener igual la

cuota global del impuesto. Ello significa que, con revisión catastral o sin ella, los Ayuntamientos, en uso de su autonomía, son los únicos responsables del aumento de la presión fiscal derivada del IBI. No obstante, dada la disparidad de municipios, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales estableció unos límites máximo y mínimo a la modificación de los tipos impositivos, y un tipo general de gravamen (0,4%).

- El margen de maniobra municipal ha sido ampliado en sucesivas leyes para cuando se produce una revisión catastral, al objeto de neutralizar, si se desea, el incremento de carga tributaria global que podría derivarse de la revisión.

- Finalmente, el valor catastral también tiene incidencia en lo que respecta a los *impuestos estatales*, y aunque esta incidencia es, exclusivamente, la derivada de un aumento de la equidad del sistema, también se han creado mecanismos compensadores en la línea que antes hemos comentado.

## Resultados obtenidos del Plan de actualizaciones del Catastro Urbano: un primer balance

Una vez realizado el análisis en el que he intentado dar respuesta a las posibles preguntas que el ciudadano puede hacerse al recibir la notificación del nuevo valor catastral, pasemos en esta segunda parte del artículo a analizar, lo más detalladamente posible, los resultados obtenidos en los tres años de vigencia del Plan de actualizaciones del Catastro Urbano, para finalizar con una aproximación al proceso de revisión en marcha.

Transcurridos más de tres años desde la puesta en marcha del Plan de actualizaciones del Catastro Urbano que viene desarrollándose, como antes he apuntado, por la Dirección General del CGCCT, resulta ya posible obtener algunas conclusiones, a modo de primer balance provisional, que nos permitan

conocer en qué medida se han ido cumpliendo los objetivos que con dicho Plan se pretendían alcanzar.

### Primera fase: municipios revisados en el año 1993

Las actualizaciones catastrales que concluyeron en 1993 incidieron sobre 1.222 municipios y un total de 1.839.037 nuevas unidades urbanas., incorporándose al Catastro 374.656 unidades urbanas que hasta entonces no estaban registradas. Ello significa que frente al parque existente en estos municipios en 1993, un 25,6% más de unidades urbanas entran en tributación en 1994. El incremento de valor medio por unidad urbana, operado como consecuencia de la revisión, ha sido del 116,1%, pasando de 1.514.331 pesetas a 3.272.429. Este crecimiento se explica porque la práctica totalidad de los municipios revisados contaban con valores catastrales absolutamente desfasados de los respectivos valores de mercado. Dichos municipios no habían sido objeto de actualización catastral desde los años 1973 y 1974, es decir, eran municipios que se encontraban en fase de implantación del catastro siendo, en general, municipios pequeños y de poca riqueza urbana. Una vez revisados los municipios, los valores catastrales medios presentan la siguiente distribución: el 75% de los mismos son inferiores a 1.802.000 ptas., el 50% menores que 966.100 ptas. y el 25% está bien por debajo de 608.000 ptas.

Finalmente hay que destacar que, el 90% de los municipios objeto de esta revisión posee valores catastrales medios inferiores a 2.900.000 ptas; valores medios entre 3 y 5 millones presentan 82 municipios, y 33 más ofrecen valores comprendidos entre 5 y 10 millones.

### Segunda fase: municipios revisados en el año 1994

La revisión catastral llevada a cabo en 1994 ha afectado a 153 municipios (obviamente, distintos de los revisados en 1993) y a un total de 1.202.831 unidades urbanas. Entre estos municipios pueden

destacarse las capitales de Cáceres, Córdoba, Santa Cruz de Tenerife, Valladolid y una fase de Barcelona y las siguientes ciudades, que poseen más de 20.000 unidades urbanas: Almonte, Coslada, Jávea, Paterna, Salou, San Cugat del Vallés, Sueca y Villarreal de los Infantes.

Como efectos relevantes de la revisión se pueden destacar los siguientes: se han incorporado al Catastro 83.528 unidades urbanas no registradas con anterioridad, lo que supone que en 1995 han entrado en tributación un 7,5% más de unidades que en 1994; el incremento de valor catastral medio por unidad urbana ha sido del 71,2%, pasando este valor, para el conjunto de los municipios revisados, de 2.956.556 ptas., a 5.062.981 ptas; una vez revisados, los valores medios por unidad urbana presentan la siguiente distribución: el 25% de los mismos son inferiores a 2.305.000 ptas., el 50% no alcanza los 3.186.000, y por debajo de 5.000.000 se encuentra el 75%. Finalmente, el 97,4% de los municipios poseen valores catastrales medios inferiores a 10.000.000.

#### **Comparación de los dos procesos de revisión**

La comparación de los procesos de revisión llevados a cabo en 1993 y 1994 permite poner de manifiesto que las revisiones efectuadas en estos dos años han comportado características bien diferentes tanto por el tipo de municipios sometidos a revisión, como por el número de los mismos. Así en 1993 son 1.222 municipios (todos ellos pequeños y de poca riqueza urbana) los que sufren el proceso, mientras que en 1994 el número desciende notablemente, sólo 153. Se trata de municipios grandes que incluyen 8 ciudades de más de 20.000 unidades urbanas y 4 capitales de provincia. Por ello, a pesar de la disparidad del número, el conjunto de unidades urbanas que se actualizan sólo difieren en unas 600.000.

Por otra parte, hay que señalar también, que los municipios revisados en 1993 no habían sido objeto de actualiza-

ción catastral desde principios de los años 70. Eran, por tanto, municipios que se encontraban en lo que hemos venido denominando «fase de implantación catastral», lo que explica no sólo que sus unidades urbanas contaban con valores catastrales muy desfasados de los respectivos valores de mercado, sino que existiese un número significativo de unidades (el 25,6% del parque conocido antes de la revisión) que no estaba registrado catastralmente.

La revisión de 1994 por el contrario, afectó a municipios en los que ya se había realizado un primer proceso de revisión. Ello justifica tanto el relativo menor número de unidades incorporadas por primera vez a tributación (sólo el 7,5% del parque), como el menor incremento de valor catastral que, en términos generales, han sufrido estos municipios (el 71,2%, frente al 116,1% de los municipios revisados en 1993).

Finalmente, las distintas características de los municipios sometidos a revisión en estos dos procesos también se pone de manifiesto si se compara la presión fiscal nominal que por término medio recae sobre los mismos. Los municipios actualizados en 1993 soportan una cuota media por unidad urbana que no alcanza las 7.000 ptas., mientras que los de 1994 giran en torno a las 20.000. Además, la disparidad entre cuotas es mucho mayor en los municipios revisados en 1993 que en los que sufrieron la revisión en 1994. Todo ello se explica, entre otras cosas, no sólo por la más elevada riqueza urbana de estos últimos municipios revisados, sino también, por la relativa mayor homogeneidad en cuanto a su tipología inmobiliaria.

#### **La respuesta social ante las revisiones catastrales**

El modelo descrito y puesto en marcha en estas dos revisiones, muestra cómo su orientación conlleva a dotar de justicia distributiva la imposición que recae sobre los inmuebles. No es un modelo, por tanto, diseñado para incre-

mentar la recaudación, ni la derivada de los tributos locales ni la que procede de otros tributos, sino que está inspirado en los principios de equilibrio, gradualidad y moderación.

Estas tres características han sido entendidas por la sociedad y prueba de ello es la práctica ausencia de conflictos que ha acompañado a las revisiones llevadas a cabo en 1993 y 1994 (2).

Así, respecto a la revisión de 1993 los recursos de reposición presentados ascendieron a 101.923, lo que significa que del conjunto de unidades urbanas revisadas sólo sobre el 5% de las mismas se formularon alegaciones, que no en todos los casos consistió en un desacuerdo con el valor catastral asignado a la vivienda. Estos datos son aún más bajos en la revisión efectuada en 1994. En este caso, el número de recursos presentados alcanzó la cifra de 48.632, lo que afecta sólo al 4,0% de las unidades urbanas revisadas.

#### **Tercera fase: situación actual del proceso de revisión**

Con la misma filosofía descrita en los apartados anteriores, en cuanto a los procesos de revisiones catastrales llevados a cabo en los años 1993 y 1994, se está ejecutando el proceso de revisión de este último año, que surtirá efectos en 1996. Aunque resulta prematuro a estas fechas de cierre del artículo aportar datos, aún provisionales, de los resultados de esta tercera fase del Plan y, siguiendo los calendarios establecidos para este tipo de procesos, sí se puede aportar ya alguna información que permita distinguir esta fase de las ejecutadas con anterioridad.

En cumplimiento del plazo establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se han aprobado por la Dirección General y publicado en los respecti-

(2) Ver el artículo «Percepción social del catastro y de las revisiones catastrales: interpretación sociológica de las actitudes ante una reforma» de Daniel Kaplún en este mismo número de la revista.

vos Boletines Oficiales, las Ponencias de valores correspondientes a 283 municipios, que incluyen 3.000.000 unidades urbanas. Del conjunto de municipios incluidos en esta fase, cabe destacar la presencia de un número importante de capitales de provincia y de otros tantos municipios de más de 20.000 unidades urbanas.

Asimismo, a lo largo de los meses de julio y agosto los distintos Ayuntamientos han ido aprobando, al tiempo que han minorado, los nuevos tipos impositivos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que compensarán los incrementos de valor catastral. Dichos tipos impositivos han sido notificados a las distintas Gerencias Territoriales las cuales han procedido a la impresión de las notificaciones individuales, habiéndose iniciado ya el reparto de las mismas en prácticamente la totalidad de los municipios incluidos en esta fase del Plan.

## Conclusiones

En las líneas anteriores hemos intentado exponer, de manera resumida, los principios ideológicos que vertebran el Plan de actualizaciones del Catastro Urbano que venimos ejecutando desde 1993, así como los resultados obtenidos en los dos primeros años de su aplicación. Nos queda, por tanto, evaluar dichos resultados, asumiendo de entrada que dicha evaluación ha de ser necesariamente parcial e interesada.

Si nos fijamos en el elemento cuantitativo, los resultados son netamente favorables, tanto en lo que respecta al número de municipios como de unidades revisadas.

Asimismo, la misma conclusión cabe obtener respecto a la evolución de los valores catastrales y su reubicación en torno al 50% del valor de mercado de los bienes revisados.

Es, sin embargo, en la evaluación cuantitativa de los trabajos realizados, donde entendemos que se han alcanzado unos resultados más satisfactorios. Así, en el ámbito siempre delicado de

las relaciones Catastro-Municipios, el modelo descrito aporta un ejemplo vivo de eficacia derivada de una buena coordinación interadministrativa. El juego que desarrollan ambas Administraciones en el proceso, basado en el mutuo respeto a las competencias propias de cada una de las partes, ha sido una pieza clave determinante de los resultados obtenidos.

En la misma línea de análisis, y situados ahora en la óptica del ciudadano, la conclusión final ha de ser igualmente favorable. Se han alcanzado los objetivos de redistribución de la carga fiscal, y se ha avanzado notablemente en la búsqueda de una mejor equidad, y todo ello sin generar incrementos medios de la presión fiscal. Con toda seguridad éstas han sido las causas de que el proceso haya sido plenamente aceptado por los ciudadanos.

En definitiva, y para concluir, no nos queda más que afirmar que el proceso, tal y como ha sido diseñado y está siendo ejecutado, cumple plenamente los objetivos para los que fue concebido. Por tanto, con las correcciones de matiz que siempre serán necesarias, nuestra obligación futura no puede ser otra que seguir desarrollando el Plan de actualizaciones del Catastro Urbano hasta cerrar definitivamente el modelo, situación que se producirá cuando el mismo incluya la totalidad de las aproximadamente 22 millones de unidades urbanas que actualmente constan en nuestras bases de datos. ■

**M.<sup>a</sup> José Llombart Bosch**

*Directora General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria*

