

# La equidad de las revisiones, dos ejemplos: Valladolid y Córdoba

MONTSERRAT MERINO  
JOSÉ MURO

22

Resulta evidente la necesidad de respetar los principios constitucionales del ordenamiento tributario (1), pero no creemos pecar de exagerados insistiendo en la primacía de la capacidad económica y su relación con otros principios.

En efecto, un tributo es justo o injusto según tengan en cuenta la capacidad económica del sujeto llamado a satisfacerle, sin que sea predicable tal extremo sólo de alguno o algunos de los tributos que componen el sistema de un Estado. Debe aplicarse, tanto al sistema general como a cada uno de los que le integran, sin que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles resulte excepcional en medida alguna. No hay duda de que tal principio es de más fácil aplicación y apreciación en un tributo general como es la Renta de las personas físicas o el Patrimonio, pero ello no im-

pide que existan manifestaciones de capacidad parciales o de indicadores específicos.

Se trata pues de un principio necesario e interrelacionado estrechamente con el resto de los constitucionalmente recogidos (2).

Ahora bien, no es sólo la Constitución Española quien da la referida importancia al principio de capacidad económica, puesto que ya la Ley General Tributaria en su artículo 3, establece que «la ordenación de los tributos ha de basarse en la capacidad económica de las personas llamadas a satisfacerles y en los principios de generalidad y equitativa distribución de la carga tributaria» (3).

Así pues, la capacidad económica, o la contribución al sostenimiento de las cargas públicas conforme a la misma,

puede dar lugar a una contribución más justa, con la importancia que este concepto implica a la hora de aceptar socialmente un gravamen con cierta tranquilidad (4).

Lo anteriormente reseñado resulta en su totalidad de aplicación al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto en la necesidad de que quien más tenga más tributo (5), como en que el tributo tenga en cuenta esta capacidad en relación al objeto que grava. Bien es cierto que a pesar de gravar un bien tan específico como

(1) Sin que se pretenda plasmar todos los principios constitucionales del ordenamiento tributario, véase el artículo 31.1 de la Constitución Española a cuyo tenor «*todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo, inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio*». El mismo, recoge claramente la capacidad económica, la generalidad tributaria, la progresividad y no confiscatoriedad como principios sustantivos del orden tributario.

(2) Véase Banaloché Pérez, Julio, «Una aproximación a los principios constitucionales de capacidad económica y de seguridad jurídica», *Revista Impuestos* n.º 3, 1990, p. 118, cuando dice: «*A la hora de distribuir las cargas fiscales, no sólo con un ánimo de financiar el gasto público, sino también en el deseo de colaborar con la política económica general y de ser instrumento útil para la justicia social o distributiva, el principio de capacidad económica es el concepto, incluso intuitivo, que le presenta como decisivo e ineludible*».

(3) Este precepto presenta otra manifestación del principio como inspirador del sistema tributario, y de la estrecha relación con una equitativa distribución de la carga tributaria.

(4) Se manifiesta la palabra tranquilidad, puesto que ni siquiera la justicia resulta un criterio que permita aceptar un gravamen con agrado. «*La coacción es la base de la imposición. Las contribuciones voluntarias nunca han sido suficientes para llenar las cajas públicas. Para atender al pago del impuesto ha sido necesario idear procedimientos de recaudación forzosa...*». Véase Gaudeinet Paul M., «Las relaciones entre el fisco y el contribuyente». En la obra *El Estado y los Contribuyentes: La Resistencia Fiscal*, Instituto de Estudios Fiscales, p. 569, Madrid 1986.

(5) «... no hay duda de que si los señores López y González tienen la misma capacidad gravable deben sufrir la misma carga fiscal y si el Sr. López tiene más capacidad gravable que el Sr. González, la carga fiscal de éste debe ser inferior. Pero resulta muy difícil definir la "capacidad gravable" y las opiniones sobre el tema difieren mucho». Cruz Amorós, Miguel, «Modificaciones normativas necesarias para una mayor equidad en el reparto de la presión fiscal». *Hacienda Pública Española*, 1985, p. 100.

son los inmuebles rústicos y urbanos, no resulta fácil cuantificar la medida contributiva adecuada a la manifestación de capacidad, por las connotaciones que tiene la vivienda, en cuanto al concepto social se refiere, todo ello unido a la dificultad que actualmente tiene el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y al proceso, complicado y diverso de las valoraciones catastrales.

La actual configuración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, hace necesaria la participación de las Administraciones Estatal y Local en la determinación de los elementos integrantes del tributo, imprescindibles para la cuantificación de la cuota tributaria. Es en la base imponible del tributo, donde surge la identificación con el valor catastral (6), y sobre cuya competencia no existe duda alguna. En efecto la Ley Reguladora de las Haciendas Locales asigna al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria la facultad para la elaboración del Catastro Inmobiliario, junto con la coordinación de valores, la Ponencia de valores, base para la fijación de cada valor catastral individual así como el Padrón anual, que reglamentariamente remitido a los Ayuntamientos, permite iniciar la segunda fase de los elementos cuantificadores del tributo: la gestión tributaria (7). Así pues teniendo en cuenta que el valor catastral es igual a la base imponible del IBI, cualquier modificación de aquél produce la variación de uno de los elementos cuantificadores de la obligación tributaria, por lo que la determinación de este primer elemento del tributo ya debe hacerse respetando o teniendo en cuenta la capacidad económica e incluso con un objetivo claro: la redistribución de la carga tributaria en la medida que el valor catastral supon-

ga una referencia de aquella manifestación (8).

Entendemos pues, como de gran trascendencia la determinación del valor catastral a la hora de distribuir la carga fiscal entre los contribuyentes por este objeto tributario, al menos, repito, desde la perspectiva que afecta al Estado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y ello con independencia de la segunda variable interviniente en la cuota, es decir el tipo de gravamen, sobre cuya determinación tampoco existe duda alguna, dada su atribución a los Ayuntamientos. Cuestión distinta y en la que no vamos a entrar, es el comportamiento de los tipos de gravamen de forma más o menos adecuada, con los objetivos de la fijación de valores catastrales.

## Valor catastral-valor de mercado

El artículo 66 de la LRHL establece que: «1. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor de los bienes inmuebles. 2. Para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste». Recordemos pues, que nos encontramos en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y que para llegar a determinar su base imponible, se hace preciso conocer otros conceptos: valor catastral y valor de mercado. La Ley de Haciendas Locales parece incidir claramente en la necesidad de que la base imponible coincida con el valor de mercado, en cuanto éste será la referencia a te-

(8) Respecto a la dificultad para que las notas de generalidad, justicia, gravamen de acuerdo con la capacidad, progresividad y redistribución, se den en todas las figuras del sistema tributario, en igual medida que en los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas, Patrimonio, Sucesiones y Donaciones, véase Cruz Amorós, Miguel. Revista de Hacienda Pública Española, n.º 95, pp. 104 y ss.

(6) Con independencia de las disquisiciones doctrinales respecto a su concepto, aparece definido en el Real Decreto 1020/93 de 20 de junio «como el incluido en el Catastro Inmobiliario Urbano».

(7) Véase Art. 78 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

ner en cuenta para el valor catastral, bien es cierto que sin superarlo. Más aún, según la Resolución de 5 de enero de 1993 por la que se aprueba el coeficiente "RM" en relación con la LRHL, la referencia al valor de mercado se llevará a cabo de forma homogénea en todas las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana a cuyo objeto se establece un coeficiente de RM 0,5, el cual deberá aplicarse con carácter general al valor individualizado resultante de las Ponencias de valores vigentes en cada caso, o lo que es lo mismo el valor catastral ya no es el recogido en la Ponencia de valores, sino el 50% de lo fijado en ésta.

Por otra parte, el mandato del legislador llega a establecer la obligación de modificar los valores catastrales, de oficio, por quien tiene encomendada la competencia, o a instancia de la Entidad local correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico u otra circunstancia pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquéllos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo. Mandato textualmente recogido en el Art. 71 de la LRHL.

Diremos pues que en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles nos encontramos ante varias circunstancias a tener en cuenta:

- la necesidad de tributar con arreglo a la capacidad económica, mediante un sistema justo, inspirado en principios de igualdad y progresividad que en ningún caso tendrá efectos confiscatorios;
- la Base Imponible como criterio equiparable al valor catastral;
- el valor catastral como concepto referido al mercado (RM 50%);
- mandato legislativo de modificar los valores catastrales en determinadas circunstancias, algunas objetivas y otras no ausentes de cierta discrecionalidad, teórica, aunque la materialización práctica evite cualquier atisbo de la misma.

**Cuadro 1**  
Comparación entre valores de mercado y valores catastrales.  
Resumen por polígonos y zonas

Polígono	Zona	Incremento VC (*)	VC 1994 V. mercado (**)
1	Centro	2,51	20%
2	San Miguel	2,35	21%
3	Catedral	2,18	23%
4	Labradores	2,25	22%
5	Ps. Zorrilla	2,47	20%
6	Estaciones	2,27	22%
7	Pz. Toros	1,95	26%
8	Clínico	2,07	24%
9	San Nicolás	2,05	24%
10	Vadillos-Batallas	1,96	26%
11	Av. Palencia	1,79	28%
12	Rondilla	1,66	30%
13	Huerta Rey 2ª fase	1,56	32%
14	Huerta Rey 1ª fase	1,93	26%
15	Parquesol	1,48	34%
16	Arturo Eyries	1,40	36%
17	Cuatro de Marzo	1,83	27%
18	San Adrián-Villas	1,61	31%
19	La Rubia	1,68	30%
20	Argales	1,63	31%
21	Delicias	1,54	32%
22	Pajarillos	1,53	33%
23	Pajarillos-Bº Flores	1,52	33%
24	Belén-Pilarica	1,46	34%
25	Bº España-Regalado	1,56	32%
28	La Overuela	1,54	34%
30	Marquesa-Barco SV	1,47	34%
32	Girón	2,21	23%
35	Covaresa	1,55	32%
38	San Cristóbal	1,22	41%
40	Pinar Antequera	1,40	36%
41	Puente Duro	1,20	42%
43	La Victoria	1,57	32%

(\*) Incremento medio de valores catastrales en 1995 con relación a los valores actuales de 1994.

(\*\*) Comparación de los valores catastrales resultantes de la Ponencia anterior con los actuales de mercado.

## Revisión de valores en la ciudad de Valladolid

El control de los valores de mercado viene siendo una práctica habitual en cualquier Gerencia Territorial, sin que la de Valladolid resultara una excepción. No obstante, se intensificaron los medios para conocer aquéllos, especial-

mente a partir del último trimestre del año 1993 y primero de 1994, intentando que el conocimiento alcanzara la totalidad de las zonas de la ciudad y la totalidad de los usos (residencial, comercial, industrial), sin olvidar el estudio del suelo vacante y del urbanizable.

Con independencia de que a efectos de conocimiento de valores, se divi-

dió la ciudad en cuanto al Estudio de Mercado inmobiliario en 11 zonas (9), estas se pueden resumir fundamentalmente en tres: Centro, Semicentro y Barrios, con unos valores de mercado en cuanto a vivienda nueva de 220.000 pts. m<sup>2</sup>, 150.000 y 110.000, respectivamente, apreciándose una subida en torno al IPC para la vivienda nueva desde el último intento de revisión catastral, y una reducción en el valor de segunda mano con respecto al año 1990.

La zona comercial, con precios que superan las 400.000 pts., se ubica en la zona centro y las proximidades de grandes centros comerciales, comportamiento coincidente con el mercado de otras ciudades.

La zona industrial, muy localizada por otro lado, en polígonos industriales oscila entre 5.000 y 15.000 pts. m<sup>2</sup>.

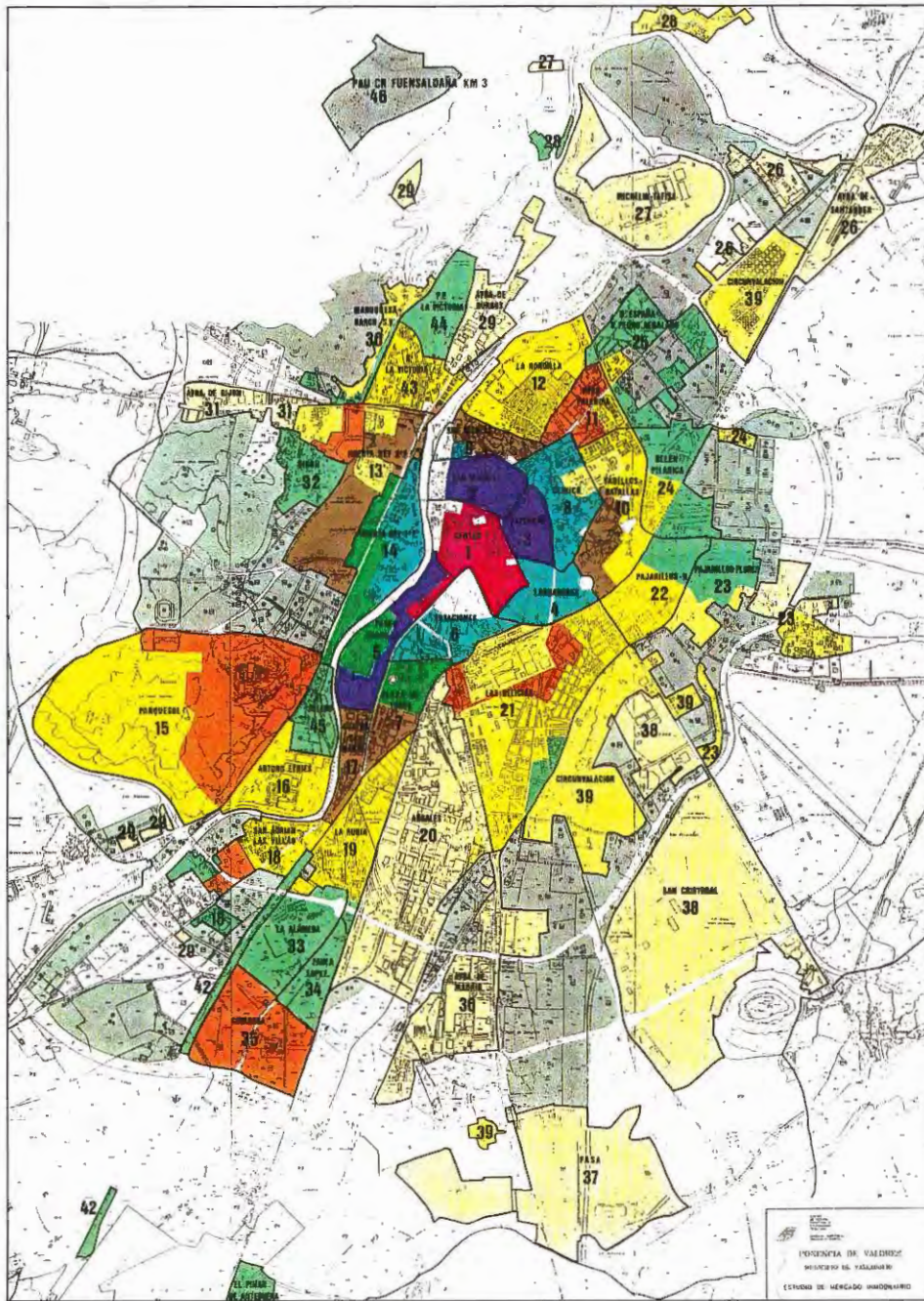
Una vez determinados los valores de mercado en la ciudad se procede a comparar los mismos con los valores catastrales resultantes de la Ponencia anterior, si bien teniendo en cuenta las actualizaciones de las sucesivas Leyes de Presupuestos. Los resultados obtenidos resultaron muy dispares de unos polígonos a otros de la ciudad y de unos usos a otros, al llevarse un importante número de años (10) sin una subida progresiva en todos los usos y en todos los barrios de la ciudad, por lo que los valores catastrales del año 1994, oscilaban entre el 20% y el 42% del valor del mercado (11). Los resultados obtenidos, para uso residencial exclusivamente, se resumen por polígonos en el cuadro 1, de cuyo estudio se deduce que la mayor desproporción entre el valor catastral y el valor del mercado, se produce en el polígono 1 que se corresponde con la zona centro.

(9) Véase plano 1.

(10) Recuérdese que el artículo 70.6 de la LRHL establece, entre otros extremos, que los valores catastrales deberán ser revisados cada ocho años. Siendo así que la última revisión llevada a cabo en el Municipio que nos ocupa, se produjo con efectos parciales en 1986.

(11) Véase cuadro 1 y plano 1 al respecto.

Plano 1. Ponencia de valores. Municipio de Valladolid. Año 1995



Estudio de mercado inmobiliario		
Zona	Valor suelo pts/m <sup>2</sup> repercusión	Valor venta pts/m <sup>2</sup> vivienda nueva
1	90.000 - 65.000	265.000 - 225.000
2	65.000 - 58.000	225.000 - 180.000
3	58.000 - 50.000	180.000 - 165.000
4	50.000 - 42.000	165.000 - 140.000
5	42.000 - 35.000	140.000 - 125.000
6	35.000 - 27.000	125.000 - 110.000
7	27.000 - 20.000	110.000 - 95.000
8	20.000 - 10.000	95.000 - 80.000
9	10.000 - 5.000	< 80.000
10	15.000 - 5.000	Pts/m <sup>2</sup> suelo industrial
11	4.000 - 1.000	Pts/m <sup>2</sup> suelo urbanizable

La consecuencia de una mera lectura del estudio realizado, demuestra que los valores catastrales no coinciden con los valores de mercado, es decir con el 50% del mismo, por lo que, además del mandato legal, en aras del principio de redistribución de la carga tributaria, es necesario adecuar los valores catastrales, lo que conlleva necesariamente un fuerte incremento (de hasta un 30% en algunos sectores) y más reducido en otros (8%). No olvidemos que desde la pretensión de una mejor distribución de la carga impositiva, como se ha dicho, lo que resulta de mayor interés no es tanto el porcentaje de relaciones que se pueda fijar entre el valor catastral y el valor de mercado, sino el que todos los inmuebles de la ciudad estén valorados homogéneamente guardando idéntica proporción entre valor catastral-valor de mercado.

Es evidente que con una finalidad redistributiva de la carga tributaria, no recaudatoria (12), la modificación de los valores catastrales no puede llevarse a cabo multiplicando los existentes por un porcentaje determinado (13), puesto que como claramente se desprende del cuadro de valores por Polígonos antes referenciado, se parte de posiciones diversas en cuanto al alejamiento del valor del mercado.

Estas premisas recogidas en los comentarios precedentes, justifican sobradamente la materialización de una revisión de valores en Valladolid, criterios que, compartidos por la Adminis-

(12) La configuración del tributo y la regulación legal de los topes máximos respecto al tipo de gravamen en el IBI permitirían subir los mismos en la ciudad de Valladolid, obteniendo mayor recaudación tributaria, lo cual no es en absoluto la pretensión de la actuación revisora.

Véase LRHL, Art. 73.

(13) Éste viene siendo el comportamiento adoptado, por mandato de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado en los últimos años, dentro de la opción que, según las circunstancias, se plantean para los valores catastrales: modificación, actualización o revisión. Véase Art. 69 de la LRHL, en relación con el 70, 71 y 72 de la misma norma.

tración Municipal, provocaron la petición de revisión catastral por parte del Ayuntamiento, siendo solicitada a la Dirección General del CGCCT por la Administración Municipal.

## Revisión de valores en la ciudad de Córdoba

La primera revisión catastral de Córdoba-capital se inició en 1984 y tuvo efectos tributarios a partir de 1985.

En agosto de 1986, fue definitivamente aprobada la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba y en desarrollando sus previsiones se han ejecutado numerosas Unidades de Actuación en Suelo Urbano y diversos Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado.

En marzo de 1989, se firmó el acuerdo definitivo, entre las Administraciones, Local, Autonómica y Estatal, para la ejecución del Plan Renfe, incluyendo una nueva estación y el soterramiento de las vías a su paso por el centro de la ciudad.

En abril de 1992, se aprobó definitivamente una modificación del Plan General de Ordenación Urbana para desarrollar el Plan Especial del Río Guadalquivir, que también quedó aprobado en junio del mismo año.

El desarrollo de estos planes, unido a diversas intervenciones públicas y privadas en el espacio urbano, promocionando la creación de nuevos centros comerciales y de servicios, así como la actividad de los sectores económicos que operan en la ciudad, han repercutido en la dinámica inmobiliaria de tal forma que los valores de mercado actuales nada tienen que ver, en cuantía y sobre todo en distribución, con los que sirvieron de base para fijar los valores catastrales vigentes hasta 1995.

A esta conclusión se llega en el estudio de mercado previo a la redacción de la nueva Ponencia de valores, cuyos resultados se sintetizan en el plano 2, que refleja, de forma muy resumida, por polígonos, la distribución de los valores de

mercado actuales, en m<sup>2</sup> construido para vivienda de nueva construcción.

Comparando los resultados del estudio de mercado con los valores catastrales vigentes en 1994 (antes de surtir efectos la revisión) se comprueba el nivel de desfase existente, tanto globalmente como en la distribución de los valores en los diferentes barrios, zonas, polígonos, calles o tramos de calle, dependiendo del nivel de detalle al que se desee llegar.

Así, nos encontramos que unidades urbanas con similar valor de mercado actual tienen un valor catastral muy diferente y en consecuencia, diferente cuota tributaria y diferente carga fiscal. También se observa, que unidades urbanas con diferente valor de mercado actual tienen similar valor catastral y en consecuencia, similar carga fiscal. Esta segunda comparación suele ser más gráfica y fácil de explicar a los contribuyentes, con ejemplos del tipo: «No es lógico que una vivienda en tal barrio siga pagando lo mismo que otra similar en tal calle, que ya es céntrica».

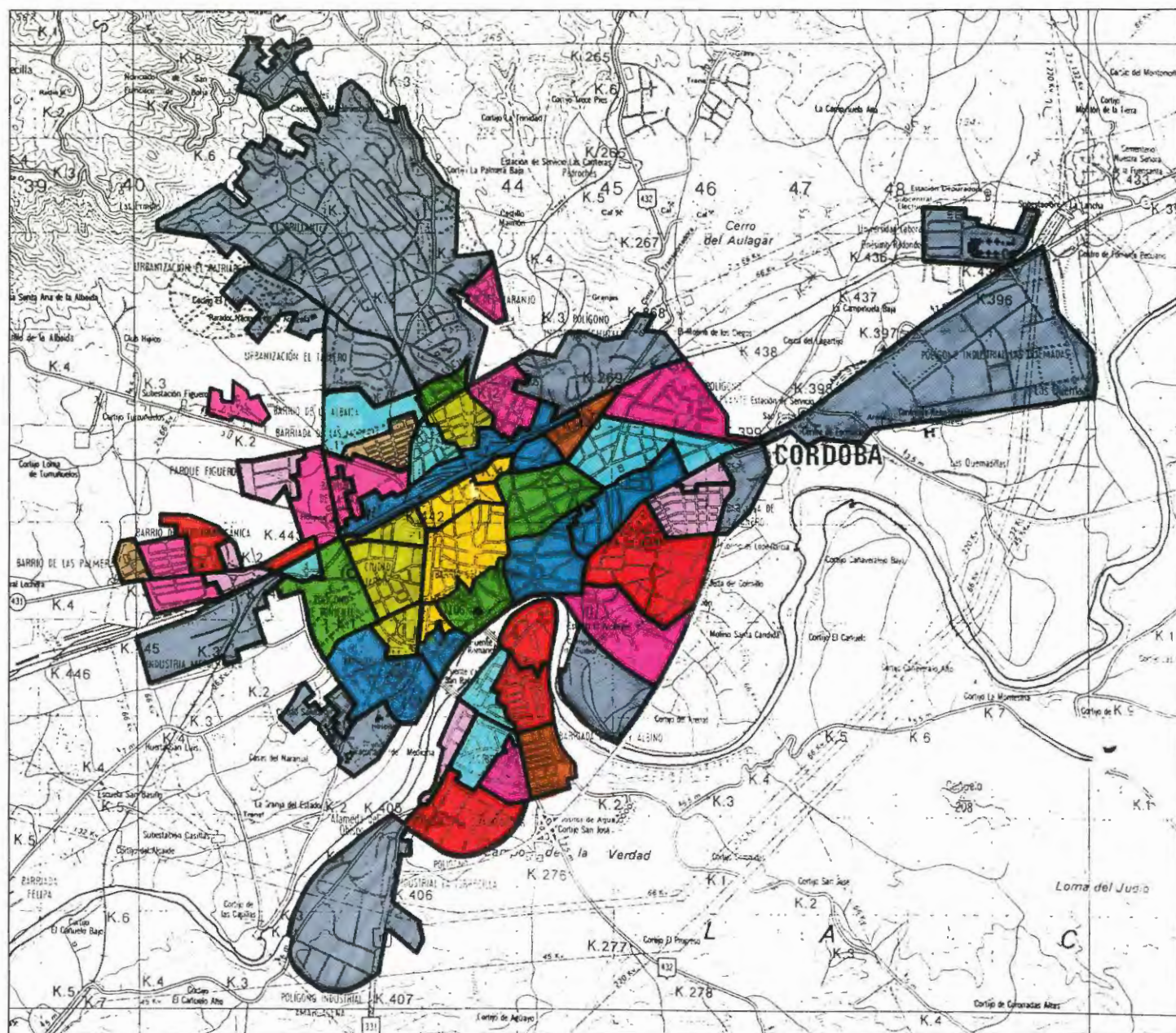
Estos desajustes, están motivados por la propia evolución de la ciudad como organismo dinámico que se transforma, adaptándose a las intervenciones que se producen sobre la misma, y son precisamente estas disfunciones las que justifican la necesidad de la revisión catastral, ya que si el desfase de los valores fuera homogéneo en toda la ciudad, bastaría con una actualización lineal global para llegar hasta la referencia al mercado que estuviera vigente en el momento de la revisión.

En resumen, *para adaptar los valores catastrales al escenario actual del mercado inmobiliario y sobre todo para restablecer el equilibrio en la distribución de la carga tributaria* ha sido necesario modificar los valores catastrales vigentes mediante la revisión realizada.

### La evolución del centro de la ciudad

En los últimos años, el centro de Córdoba se ha ampliado y desplazado hacia el norte, desde el casco histórico

Plano 2. Valores medios de mercado por Polígonos Base. Ponencia de valores de Córdoba. Año 1995



m<sup>2</sup> construidos para vivienda de nueva construcción

162.000	126.000	105.500	94.500	70.000	55.000
133.500	109.500	100.000	82.500	65.000	Valoración por Unitario

hacia la estación a través de la plaza de las Tendillas y las calles Cruz Conde, Ronda de los Tejares y Avenida del Gran Capitán.

La actividad comercial y de servicios se concentra ya en esta zona norte, bajo el ferrocarril, (zona amarilla en el plano 2), quedando el barrio de la Judería y el entorno de la Mezquita sólo con actividad turística (zona verde bajo la amarilla en el mismo plano).

Este cambio se debe a la ejecución de algunas Unidades de Actuación y al establecimiento de centros bancarios, comerciales y de oficinas en las calles mencionadas, atrayendo hacia sí la actividad que originariamente se centraba en el casco histórico.

Es previsible, que este desplazamiento hacia el norte continúe cuando se ejecute el Plan Renfe y desaparezca la barrera que ha supuesto la vía del Ferrocarril en la superficie del tejido urbano (zona azul sobre la amarilla en el plano comentado).

Comparando en estas zonas los valores catastrales vigentes en 1994 con los valores de mercado actuales para vivienda, vemos que la referencia al mercado en el momento anterior a la revisión se acercaba al 0'30 en el casco histórico y sin embargo era de 0'21 en el nuevo centro comercial y de servicios. Por tanto, los contribuyentes de esta última zona soportaban una carga tributaria mucho menor que los del casco histórico.

Este desajuste era injusto desde el punto de vista fiscal y social, ya que los residentes del casco histórico, que contemplaban como la actividad comercial y de servicios se alejaba de ellos, seguían soportando una carga fiscal superior a la que, en términos relativos, les correspondía.

### La evolución de la periferia

Algunas Unidades de Actuación y Planes Parciales previstos por el Plan General de 1986 tenían la finalidad de integrar diversos tejidos urbanos, ordenando las zonas intersticiales entre los mismos. Una vez desarrollados, su in-

fluencia en la demanda inmobiliaria será mayor o menor en función del grado de permeabilidad conseguido y de que éste sea suficiente o no para cambiar los flujos de actividad dentro de la ciudad.

Al analizar la situación actual de los barrios, nos encontramos con diferentes grados de evolución, según se haya producido una mayor o menor integración o equiparación de la actividad con el centro de la ciudad, o también, según se hayan promovido o no, nuevas centralidades o mejoras de la calidad urbana en los mismos, de forma que los hayan hecho apetecibles para determinado sector social o económico.

Normalmente, la evolución media o el incremento medio de los valores de mercado se da en aquellos ensanches situados entre el centro y la periferia, con población de clase media o profesionales, que no han tenido problemas de continuidad para extenderse según se incrementaba la demanda de viviendas, comercios y servicios urbanos. Tal es el caso de los polígonos de levante y de poniente en Córdoba, que no tienen barreras urbanas que impidan su extensión. En estas zonas, este y oeste de la ciudad, la referencia al mercado en el momento anterior a la revisión se situaba en el entorno de 0'26, valor medio del municipio.

En el caso opuesto, se encuentran los polígonos situados en las otras dos direcciones, afectados por la vía del ferrocarril y el río Guadalquivir, que han frenado la extensión de la ciudad hacia el norte y sur, respectivamente.

Así, por encima de la media (0'26), encontramos los barrios que han tenido poca evolución, como los del sector sur, situados bajo el Guadalquivir (zonas rojas y azul clara en el plano). Se trata de barrios de viviendas de promoción pública sobre suelos marginales de poco valor inicial, donde la segregación espacial ha favorecido su estancamiento, manteniéndolos poco apetecibles para los sectores de actividad que operan en la ciudad.

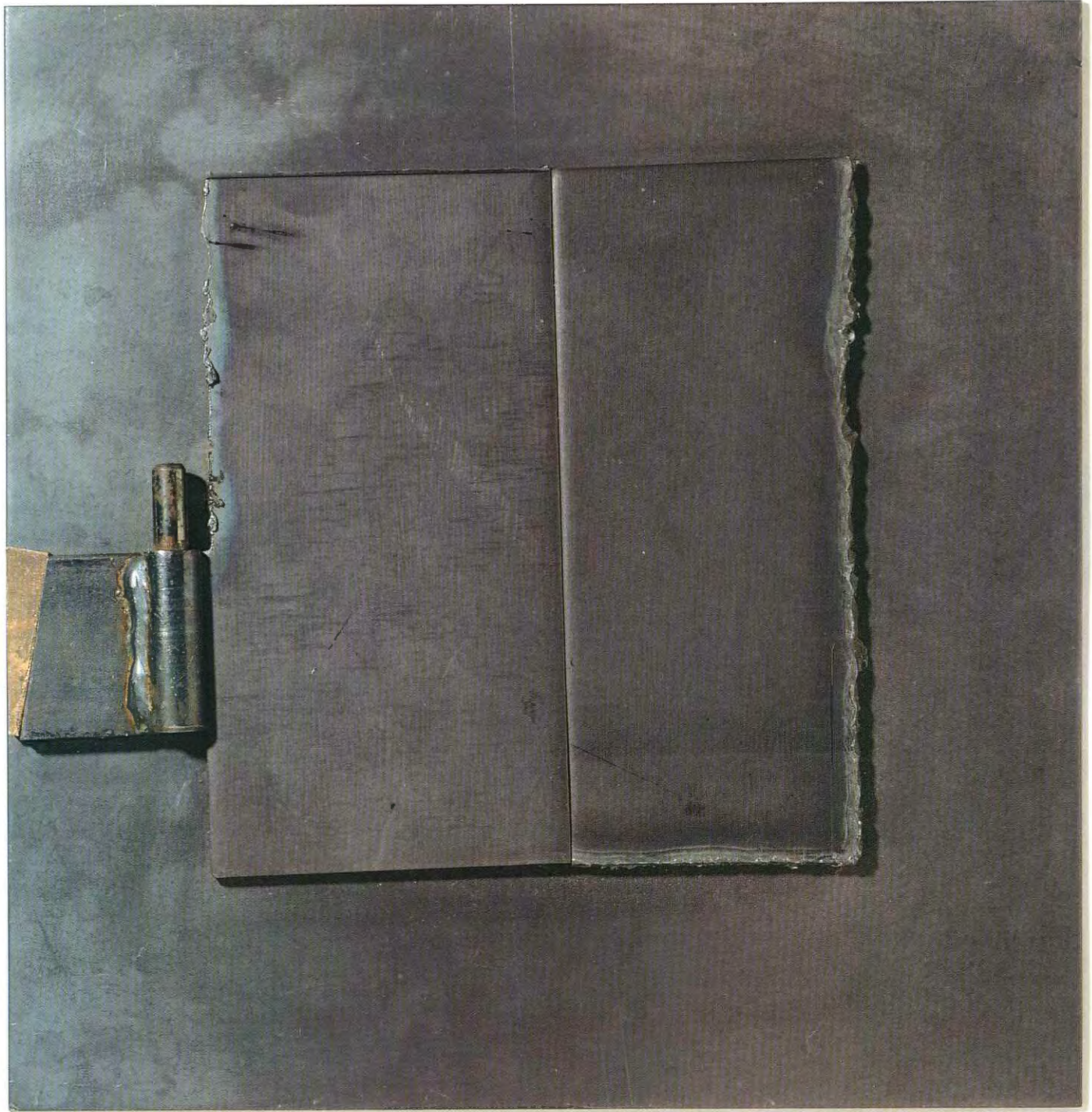
Por debajo de la media, encontramos las zonas más apetecidas por los agen-

tes económicos y las clases sociales medias-altas, donde, después del centro comercial y de servicios, los precios del suelo han experimentado los mayores incrementos en los últimos años. Tal es el caso de las zonas del entorno del Plan Renfe y las urbanizaciones situadas al norte del ferrocarril, que quedarán integradas en la ciudad cuando se ejecute el Plan Parcial. Además, las condiciones naturales de esta zona (clima más fresco por acercarse a la falda de la sierra) la hace aún más apetecible.

También podemos encontrar algunos casos singulares de barrios que en el momento anterior a la revisión tenían una referencia al mercado baja, en el entorno de 0'18, donde el incremento de los valores se debe a causas específicas, no extrapolables a otras ciudades. Citaremos tres casos:

- «San Basilio» es un pequeño barrio situado entre la Mezquita y la Avenida del Conde Vallellano, junto a los jardines del Alcázar, formado por viviendas unifamiliares de buena calidad, de tipo tradicional con patio andaluz. Su pequeña extensión desaconsejó su delimitación como un polígono singularizado en la primera revisión, incluyéndolo en otro más amplio, pero de diferentes características socio-económicas y urbanísticas. En la revisión posterior se ha estudiado con más detalle la singularidad del barrio, delimitándolo como un polígono singularizado y ajustando los valores a la realidad del mercado inmobiliario, produciéndose una subida mayor que en las zonas colindantes, que se debe más a la infravaloración anterior que a la evolución del mercado en la zona.

- «El Tablero» es una urbanización de vivienda unifamiliar aislada, consolidada sobre parcelas que oscilan entre 700 y 900 m<sup>2</sup>, situada en el norte, muy cerca del centro. La parcelación se realizó en función de los m<sup>2</sup> de suelo que cada adquirente pudiera comprar, construyendo después la casa y dejando el resto de jardín. Después se crearon otras urbanizaciones cercanas, donde se





introdujo la limitación de parcela mínima de 1.250 ó 2.500 m<sup>2</sup>, según la menor o mayor distancia al centro de la ciudad. «El Tablero» se regularizó aceptando la parcela mínima de 750 m<sup>2</sup>.

Este cambio normativo produjo un rápido encarecimiento del valor unitario del suelo del «Tablero», ya que a partir de ese momento la demanda se centró en adquirir una parcela con posibilidad de construir una vivienda unifamiliar, quedando sin relevancia el hecho de que tuviera más o menos m<sup>2</sup> de suelo. Así, en la actualidad, prácticamente valen lo mismo los 750 m<sup>2</sup> en «El Tablero» que los 1.250 m<sup>2</sup> en la siguiente urbanización.

- «Cañero» es una antigua barriada situada en la zona oriental de Córdoba, de viviendas unifamiliares adosadas sobre pequeñas parcelas de 90 ó 100 m<sup>2</sup>, agrupadas en largas manzanas de dos hileras que dejan entre sí los patios traseros (en color lila en el plano). Las calles están flanqueadas por naranjos y en el centro tiene una gran plaza bien urbanizada donde se sitúan el cine, la iglesia, el colegio etc... Surgió como una obra social del Obispado, que a través de un patronato encargó el proyecto al arquitecto municipal, construyéndose en los años 50 sobre terrenos donados por el rejoneador Antonio Cañero.

Se trata pues, de un barrio bien conservado, tranquilo, que ha quedado integrado en la ciudad, con una tipología de vivienda unifamiliar pequeña pero que permite una alta calidad de vida urbana. Estas excepcionales condiciones debieron ser las que motivaron al sector de la joyería para entrar en el mismo, comprando las casas para instalar pequeños talleres. El efecto inducido ha sido una revalorización del barrio más rápida en los últimos 5 años que en el resto de sus 40 años de historia.

## Conclusiones

### El caso de Valladolid

Como venimos reiterando a lo largo de este artículo el objetivo de la revisión fue conseguir unos valores catastrales,

en toda la ciudad de Valladolid, que se acercaran a los valores de mercado en la misma proporción, ya que aparecían claramente divergencias, de forma que en la Zona Centro la diferencia valor catastral-valor de mercado era sustancialmente mayor con otras zonas o barrios incluso, cuyo índice de capacidad contributiva era bastante inferior a la que, con carácter general, manifiestan.

Resulta evidente que tal situación ha variado radicalmente en la ciudad de Valladolid, donde las 170.190 unidades urbanas tienen, con efectos 1 de enero de 1995, valores catastrales en torno al 50% del valor de mercado, con lo cual la base imponible del tributo resulta homogéneamente determinada y ajustada al valor de mercado de los inmuebles; si tenemos en cuenta que el valor de mercado es una manifestación parcial de la capacidad económica, se habrá conseguido una redistribución de la carga impositiva del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, finalizando así situaciones injustas de partida.

Para concluir este breve comentario sobre Valladolid es preciso mencionar, aún someramente, que los efectos redistributivos de la carga fiscal, como objetivo de la revisión catastral, se ha obtenido, en una segunda instancia, a través del comportamiento de la Administración Municipal. En efecto, el Ayuntamiento de Valladolid, cuya pretensión, como antes hemos señalado, no era recaudatoria, una vez conocido el aumento que en términos absolutos se producía en el valor catastral de la ciudad (14) y la adecuación del valor catastral al 50% del valor de mercado, modificó el tipo de gravamen, que de un 0,83 pasó a un 0,48%. La voluntad municipal de respetar el objetivo de la redistribución de la carga impositiva,

(14) El valor catastral en términos absolutos era de 538.180.027.993 ptas. en el año 1994, con 167.011 unidades urbanas, pasando a 976.270.724.279 ptas. en el año 1995, con 170.179 unidades urbanas.

perseguido por la revisión catastral, motivó este descenso del tipo de gravamen, produciéndose un aumento recaudatorio en términos absolutos del 4'8% en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (15). Si bien y como venimos reiterando, en ningún caso supone una subida lineal.

En efecto, la revisión catastral produce que el 57% de los contribuyentes paguen menos IBI durante el año 1995 de lo que venían pagando (16), por lo que no podemos menos que concluir que el aumento mencionado se soporta por una parte equiparable al 43% de los contribuyentes. Es decir, por aquéllos cuya tributación resultaba incongruente con la manifestación de capacidad económica que grava el impuesto: valor de mercado-valor catastral.

Respecto a los objetivos perseguidos y su percepción social, una breve referencia a datos significativos: el número de recursos interpuestos contra la notificación de los valores catastrales, reducido en proporción a las unidades ur-

(15) Un breve recordatorio de las Leyes de Presupuestos de los últimos años, nos permite constatar que el porcentaje de aumento no es superior al que, en término medio, recogen aquéllos, es decir, un 5% de actualización en los valores catastrales.

(16) Estos porcentajes, se han obtenido de las estadísticas realizadas por el Ayuntamiento de Valladolid, a la vista del aumento del valor catastral y su redistribución, aportado por la Gerencia Territorial a la Administración municipal. Los estudios realizados demostraron que con el tipo de gravamen aprobado, todas las zonas cuyo incremento medio de valor catastral para el año 1995 resultaba superior a 1.74, según el cuadro 1 por polígonos años 94-95 ya referido, pagarían menos en la cuota del IBI.

(17) «Ante la nueva revisión de los valores catastrales... Valladolid tiene la posibilidad de dotarse de un Catastro actualizado, que garantice una asignación homogénea de valores a los inmuebles urbanos proporcional a su valor de mercado, base para disponer de un censo tributario transparente y racional, de la máxima coherencia y la mayor calidad técnica y operativa». Véase Angel Ceballos Buendía, directivo de la Asociación Familiar de la Rondilla, en el periódico «El Norte de Castilla», Valladolid 8 de junio de 1994.

banas (4.170) y la respuesta de las Asociaciones de vecinos, quienes en la prensa local alaban este proceso, quejándose de la cancelada revisión del año 1990, lo cual contribuía hasta la entrada en vigor de la revisión, 1 de enero de 1995, a discriminaciones tributarias claramente constatables y corregidas actualmente (17).

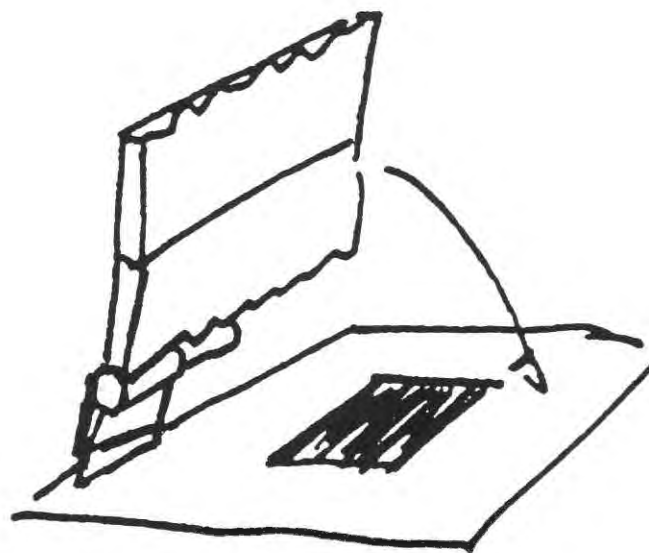
### El caso de Córdoba

Con la segunda revisión catastral de la ciudad de Córdoba, se ha conseguido homogeneizar la referencia al mercado y situarla para todos los barrios, calles y unidades urbanas en torno al mismo parámetro, restableciendo de esta forma la equidad en la carga tributaria. Una vez superado el objetivo de redistribución, que es el principal de la revisión, el Ayuntamiento puede compensar, con la bajada del tipo impositivo, la subida global entre la media de la referencia al mercado anterior a la revisión (0'26) y la referencia resultante de la aplicación de la nueva Ponencia (0'44). En este caso, de 0'92 se bajó a 0'56.

Por todo lo anteriormente expuesto respecto a revisiones catastrales, tanto de la ciudad de Valladolid como de la ciudad de Córdoba, podemos concluir el artículo afirmando que en definitiva dichas revisiones catastrales, en la medida en que se llevan a cabo siguiendo un procedimiento reglado y coordinado, consiguen elevar la equidad distributiva expulsando a la injusticia tributaria, en la medida de lo posible, de uno de los impuestos que actualmente suponen mayor volumen recaudatorio para las Haciendas Locales. ■

**Montserrat Merino Pastor**  
Gerente Territorial  
de Valladolid Capital

**José Muro de Zaro Gil-Vargas**  
Gerente Territorial de Córdoba



31

