

Valores catastrales revisados y su relación con los valores de mercado

DOLORES AGUADO FERNÁNDEZ

Aunque desde 1990 la «cuestión catastral» ha venido siendo un tema de frecuente aparición en prensa, en los últimos meses, debido a las actuaciones llevadas a cabo en determinados municipios, esta aparición o referencia al Catastro se ha hecho aún más frecuente, no habiendo perdido totalmente el tono «apasionado» tan habitual en 1990, si bien es cierto que comienza a existir un interés en profundizar de forma más «científica» en el conocimiento de la realización de los trabajos llevados a cabo por el Catastro. Parece, pues, el momento de exponer, aunque no puede ser más que en forma esquemática, los trabajos realizados y algunas conclusiones que consideramos de interés.

Los diferentes procesos que llevan a alterar los valores catastrales

Revisión, actualización, modificación

Cuando se produce un cambio generalizado de los valores catastrales en un municipio se habla indistintamente de «revisión de valores», «actualización de valores» y menos frecuentemente de «modificación de valores». Con inde-

pendencia de que gramaticalmente cualquiera de las expresiones es correcta, ya que reflejan una alteración de la situación anterior, es conveniente aclarar que, técnicamente, cada expresión refleja actuaciones diferentes:

- El proceso de *revisión de valores* comprende el examen de todos los datos físicos y jurídicos de los bienes inmuebles existentes en un municipio, trabajos que comienzan con la realización de un vuelo fotogramétrico realizado a la escala adecuada que a va permitir tener una cartografía en coordenadas UTM donde se recogerán los bienes inmuebles del municipio asignándoles una referencia, la referencia catastral que nos aportará la identificación única de ese inmueble, ya que dicha referencia cumple un doble objetivo, es un identificador y es, a la vez, un geocódigo.

Los trabajos de campo en ese municipio nos permitirán obtener asimismo los datos de superficies, calidad de la contratación, fechas de construcción, estado de conservación, etc. de los inmuebles que, completados con trabajos de investigación en el Ayuntamiento y Comunidad Autónoma correspondiente —a efectos de adjuntar la información urbanística que afecta a la finca de referencia— nos

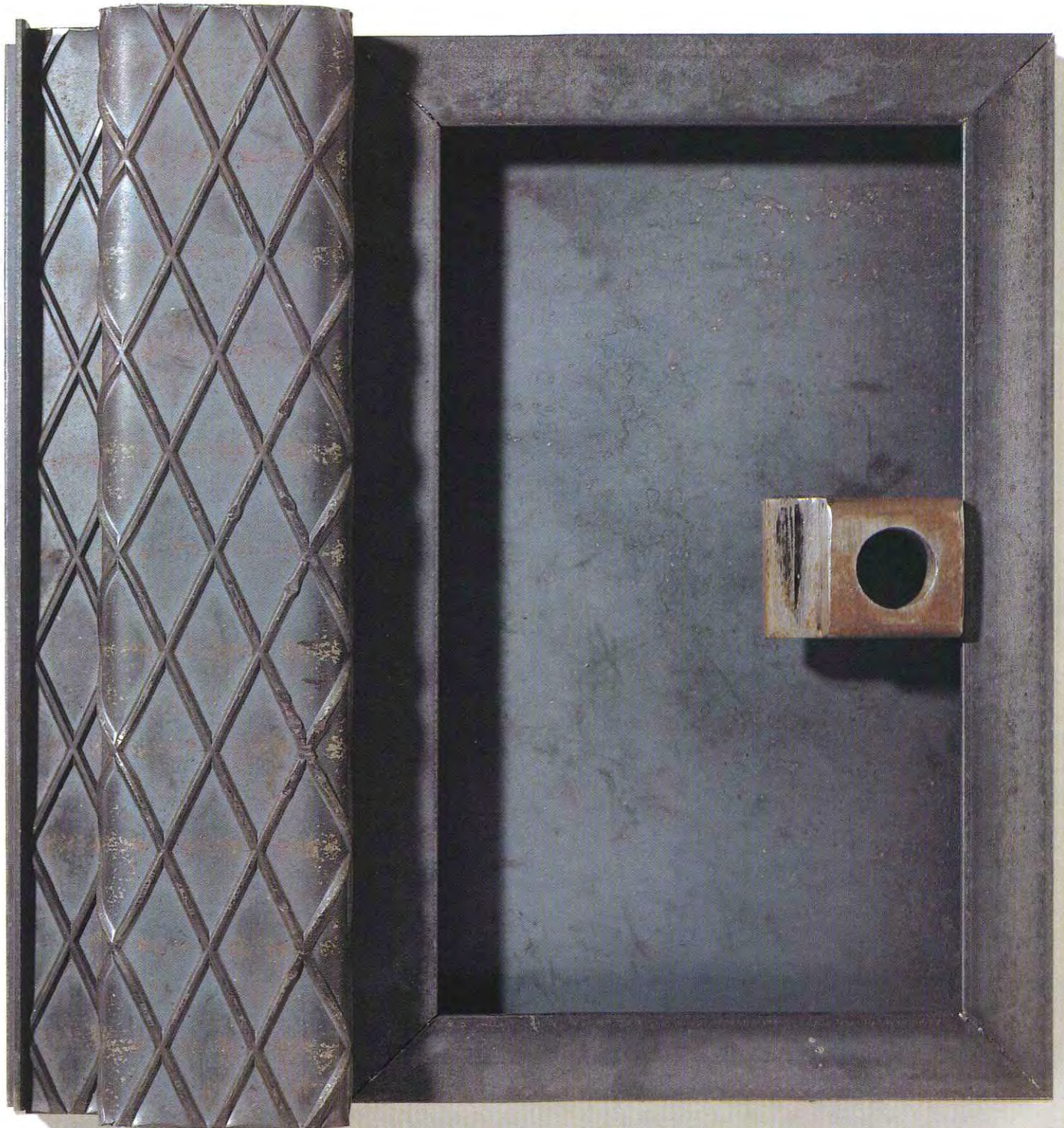
permitirán disponer de los datos necesarios para llevar a cabo posteriormente la valoración de todas las unidades.

Los trabajos llevan consigo la realización del documento técnico denominado Ponencia de valores, que contendrá todos los criterios de valoración que afecten al municipio que se está revisando.

La revisión supone pues, en realidad, la creación de un Catastro normalizado que posteriormente deberá ser mantenido con rigurosidad y la alteración de los valores que venían estando vigentes hasta ese momento, no es sino una tarea más en ese examen exhaustivo del municipio.

Los trabajos de revisión han venido realizándose desde 1980, año en el que se puede decir que comienzan en la práctica, hasta 1993 en el que finalizan en 118 municipios cuyos valores *revisados* entraron en vigor en 1994.

- La *actualización de valores*, contrariamente al proceso descrito, es un proceso automático de efectividad inmediata y consiste en la aplicación del coeficiente de actualización, contenido en la Ley de Presupuestos correspondiente a todos y cada uno de los bienes inmuebles del territorio de régimen común, con excepción de aquellos cuyos



valores catastrales sean objeto de revisión o modificación. El objetivo de la actualización de valores es el de mantener las «pesetas constantes», es decir, recoger los efectos de la inflación sobre el valor catastral, lo que equivale, en definitiva, a que una vez obtenida una relación determinada entre los valores catastrales y los valores de mercado como resultado de un proceso de revisión o modificación, ésta se mantenga en los años siguientes, especialmente si las condiciones globales del mercado no se han modificado.

- El proceso de *modificación de valores*, finalmente, es el que se realiza cuando se cumplen las condiciones recogidas en el artículo 71 de la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales: «1. Los valores catastrales se modificarán de oficio o a instancia de la Entidad Local correspondiente, cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre aquellas y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas del mismo». Este proceso de modificación requiere de forma inexcusable, tal y como se recoge en el apartado 2 del mencionado artículo, la elaboración de nuevas Ponencias de valores.

Para finalizar con esta exposición técnica que no gramatical, insisto, de los diferentes procesos que llevan a alterar los valores catastrales, explicaremos otra circunstancia que los altera y que no es otra que la que recoge el contenido del artículo 70.6 de la mencionada Ley 39: si han transcurrido ocho años desde la fijación de los valores, de nuevo éstos deberán ser revisados. Dicho artículo expresa de manera clara que, aún cuando se haya procedido a un mantenimiento de las bases de datos catastrales, el período de ocho años es lo suficientemente dilatado para volver a proceder a un examen de los datos, si bien en esta ocasión el Catastro ya exista como catastro normalizado.

Esquema organizativo de los trabajos de revisión y/o modificación de valores catastrales

Aunque los trabajos de revisión y/o modificación de valores catastrales llevan consigo el cumplimiento de numerosos requisitos técnicos y la necesidad frecuente de acudir a contratación con empresas especializadas, especialmente en lo referente a trabajos cartográficos, no vamos a hacer aquí un examen de esos requisitos, vamos a centrarnos en una única parcela concretada en los estudios de mercado, necesarios, evidentemente, para poder referenciar los valores catastrales a los valores de mercado. Precisamente sea este aspecto el que más críticas suscita, al afirmar por parte de unos, que el valor de mercado no se puede conocer, o cuando menos no puede afirmarse un conocimiento del mismo que permita valorar todos y cada uno de los bienes inmuebles de un municipio sin temor a equivocarse en un número muy elevado, y por parte de otros que, admitiendo la posibilidad y conocimiento de los valores de mercado en un municipio, afirman que, en su caso, Hacienda se ha equivocado, ya que su casa no vale la cantidad asignada, o bien que al no estar en venta no tiene valor de mercado (1).

Pues bien, ante esta situación es necesario recordar las veces que sea necesario que la referenciación de los valores catastrales a los valores de mercado es una imposición legal (artículo 66.2 de la Ley 39) y que para ello existen instrumentos técnicos, matemáticos, estadísticos, etc. suficientes, que con su correcta utilización permiten «visualizar» lo que está ocurriendo en el mercado inmobiliario, y, en definitiva, conocer los valores de mercado, siempre en el

bien entendido de que la Ley 39 sólo puede contemplar el valor de mercado como un *valor teórico*, obtenido a partir de valores medios resultantes del análisis de un número determinado de muestras, como ya afirmé en otro artículo de esta misma revista (2).

Los estudios previos

Pues bien, para conseguir este *valor teórico*, es necesario que los trabajos previos a realizar comiencen con lo que podríamos denominar un pre-estudio de mercado, consistente en la recogida de un pequeño número de muestras que en este nivel pueden perfectamente no ser contrastadas, es decir, pueden provenir de periódicos, llamadas telefónicas a inmobiliarias, obtención de datos globales facilitados por agentes de la propiedad inmobiliaria, etc., cuya finalidad es únicamente la de tener una visión globalizada del nivel general en que se encuentran los valores más repetidos o representativos en las diferentes zonas del municipio. Estos datos van a permitir comenzar a diseñar la futura delimitación de los polígonos de valoración, zonas donde se observa una cierta homogeneidad en sus valores. Es importante señalar que el estudio de mercado incide de forma especial en el análisis de los valores del uso residencial por ser éste el más numeroso, es decir, dentro de todo el patrimonio inmobiliario el porcentaje más elevado de bienes (entre el 70% y el 80%) es de uso residencial, ya que el resto de las unidades urbanas representan pequeños porcentajes de otros usos, tales como industrial, institucional o administrativo, oficinas, aparcamientos, hotelero o turístico, etc. Pero esta incidencia no supone el olvido de los valores del resto de los usos. En algunos casos en los que el polígono concreto recoge o sostiene un uso diferente al residencial, de forma predominante, es el caso por ejem-

(1) Ver el artículo «Percepción social del Catastro y de las revisiones catastrales», del sociólogo Daniel Kaplún, en este mismo número.

(2) «El valor catastral y su contexto». CT/Catastro n.º 19. Enero 1994, pp 25-29.

plo de los polígonos industriales, la incidencia debe realizarse en el análisis del uso concreto sustentado por el polígono.

Estos datos del pre-estudio van a ser utilizados con un doble objetivo: por un lado, la propuesta de asignación de módulos básicos de suelo y construcción que posteriormente se elevarán a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y por otro, el estudio de la influencia de las condiciones urbanísticas, en definitiva, de las condiciones establecidas por el planeamiento, en la formación de los valores observados. Es importante señalar que el planeamiento aportará en parte una explicación de los valores observados, pero es evidente que no toda. El mercado inmobiliario está fuertemente influido por la coyuntura económica general, y aunque no se modifiquen las condiciones de planeamiento, sí pueden modificarse las condiciones de dicho mercado, debido a la influencia de la situación económica. Así, es fácil observar que el proceso de aceleración de la actividad productiva en la economía española, habido en el primer semestre de 1994, ha coincidido con las primeras muestras de recuperación de los indicadores del mercado inmobiliario que había sufrido un proceso de estancamiento, cuando no de regresión para determinados usos (véase el caso de los precios, tanto de alquiler como de venta en Madrid y Barcelona, especialmente del uso de oficinas, que experimentan una fuerte caída en relación a los habidos en el primer semestre de 1991, caída originada por el exceso de oferta, creada en años anteriores, al que no ha seguido una situación económica general que permita ir reduciendo el stock acumulado con los precios previstos).

En esta etapa previa de preparación de los trabajos, deben considerarse todos estos factores, y otros más, como puede ser la oferta de VPO existente. Esta etapa, además, incluirá el análisis de la evolución experimentada por el municipio concreto en el que se va a ac-

tuar, desde la anterior fijación de valores catastrales.

Los estudios de mercado

Si la entidad del municipio así lo requiere, es en este momento cuando se comenzará a realizar un Estudio de mercado local que deberá cumplir determinados requisitos que mencionaremos más adelante. Antes, sin embargo, analizaremos en qué ocasiones la entidad del municipio exige el estudio pormenorizado del mismo. Es evidente que de los aproximadamente 7.500 municipios que comprenden el territorio de régimen común, sólo en un pequeño número puede hablarse de existencia de mercado inmobiliario, es decir, de existencia de oferta y demanda que dé origen a un número de transacciones que va a permitir su análisis y posterior elaboración de conclusiones. En el resto de los municipios, en los que la actividad se ve prácticamente reducida a actuaciones de autoconstrucción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, los análisis a realizar son, evidentemente, de diferente tipo a los que vamos a describir. La entidad del municipio no vendrá pues prefijada por el número de habitantes, porque sea capital de provincia o no lo sea, sino por la existencia de movilidad en el mercado, la existencia de transacciones que originan actividad en el sector.

Veamos ahora qué dice el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, acerca de los estudios de mercado.

En la Norma 23 —Estudios del mercado inmobiliario urbano— se recoge: «El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las Ponencias de valores. Con carácter general, el ámbito territorial de estos estudios será

el término municipal, no obstante, podrán abarcar un ámbito supramunicipal, cuando las circunstancias así lo aconsejen. Estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis, y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo previsto en el Artículo 66 de la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales.»

Esta Norma modificó la anterior redacción recogida en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989 —ampliándose para dotarla de mayor concreción—. Define claramente el estudio de mercado como un instrumento base, pero instrumento al fin y al cabo, para la redacción de las Ponencias de valores, y por tanto los estudios de mercado no forman parte de la documentación que se expone al público con posterioridad a la aprobación de una Ponencia. La investigación realizada, su recopilación, análisis y posteriores conclusiones deben quedar plasmadas, asimiladas, absorbidas en el documento de Ponencia, junto con otras informaciones, como son las urbanísticas. Es por esto, por su vocación de instrumento y no por ningún afán oscurantista por lo que toda la documentación, recopilada en el estudio de mercado, no forma parte de la que se expone al público, y sin embargo sí es objeto de un posterior estudio y análisis comparativo con otros estudios de mercado, por parte de la estructura técnica de los Servicios Centrales de la Dirección General, teniendo prevista la publicación de varios de estos estudios en un plazo no excesivamente dilatado.

Antes nos hemos referido a los requisitos que deben cumplir los estudios de mercado locales, pasaremos ahora a describirlos. Según las instrucciones impartidas por la Dirección General, los Estudios de mercado deben comprender el siguiente contenido:

1. Análisis de la estructura territorial.
1.1. Recogerá un análisis del medio físico y urbano, situación actual y futura.

2. Análisis del planeamiento urbanístico. 2.1. Descripción general y objetivos.

3. Situación socio-económica. 3.1. Crecimiento poblacional desde la última revisión realizada a nivel municipal; 3.2. Ritmo de construcción de inmuebles; 3.3. Nivel de empleo; 3.4. Nivel de renta.

4. Información de campo. 4.1. Diseño de muestra; 4.2. Oferta en venta en nueva planta; 4.3. Oferta en venta en segunda transmisión; 4.4. Oferta de solares según usos; 4.5. Oferta de inmuebles en alquiler; 4.6. Análisis de Promociones con indicación de los gastos y beneficios del constructor y los gastos y beneficios del promotor. Coste de suelo y construcción.

5. Dinámica del mercado inmobiliario. 5.1. Detección de la demanda existente y su comportamiento; 5.2. Detección de la oferta existente y su comportamiento; 5.3. Actividad edificatoria de nueva planta y rehabilitación; 5.4. Actividad edificatoria de protección oficial.

6. Conclusiones. 6.1. Breve diagnóstico de la situación en que se encuentre el mercado objeto del estudio (que puede ser de recesión, estancamiento o expansión), particularizado para cada una de las zonas o polígonos definidos en el propio estudio; 6.2. Descripción de las tipologías más características; 6.3. Valores medios de mercado en cada uso y en cada tipo, distinguiendo: a) Valor del producto inmobiliario (suelo + construcción), tanto en nueva planta como de segunda transmisión; b) Valor del suelo vacante [repercusión (VR) y unitario (VU)]; c) Valor de la construcción (VC). d) Valor en renta, en pesetas /m²/mes.

7. Cartografía. 7.1. Esquema general del Planeamiento Urbanístico. Zonas de ordenanza; 7.2. Esquema general del Planeamiento Urbanístico. Clasificación; 7.3. Distribución de los valores de repercusión; 7.4. Distribución de los valores unitarios; 7.5. Localización de las unidades muestrales en la información de campo. (Precios de venta.); 7.6. Intervalo de valor en cada uno de los polígonos o zonas homogéneas.

Asignación individualizada del valor catastral

Vemos pues que el documento fundamental, la pieza sobre la que va a girar todo el proceso de revisión de valores catastrales es la *Ponencia*, documento que *no recoge valores catastrales sino conclusiones de los valores observados en el mercado inmobiliario*. Vemos, también, que el valor catastral se obtendrá aplicando la referencia al mercado, de acuerdo con el resultado de la valoración obtenida una vez aplicados los criterios de la Ponencia a un bien concreto, es decir, lo que conocemos, dentro del proceso de revisión, como *asignación individualizada del valor catastral*.

En suma, se trata de que la aplicación de los factores valorativos que obran en la Ponencia a una superficie concreta, con unas calidades de materiales determinadas, una antigüedad de construcción y un estado de conservación observado para ese bien en particular va a dar como resultado el teórico valor de mercado que debería tener el bien inmueble, si estuviera en venta en la situación inmobiliaria observada para ese municipio. A este valor teórico se le aplicaría el factor $RM=0,50$, en definitiva, esta aplicación sitúa el bien en una referencia al mercado del 50%.

La finalidad del proceso de revisión a que nos venimos refiriendo, no es pues obtener valores de mercado y multiplicarlos por 0,50 para que todas las muestras obtenidas cumplan exactamente la misma referencia, sino que el proceso pasa por una valoración reglada, aplicando al bien concreto que se vaya a valorar todas las reglas establecidas en la norma que la afecten. Esta norma no es otra que la antes mencionada y recogida en el R.D. 1020/1993.

Es por tanto, más importante el carácter reglado de la valoración, que la referencia concreta, caso a caso, en su comparación con el mercado, cumpliéndose así el objetivo previsto: llegar a que los valores catastrales resultantes de la valoración oscilen en un abanico de entre el 45% y 55% de los valores de mercado, es decir, que la media general de los valores del municipio quede referenciada en un 50% en su relación con el mercado.

¿Se ha conseguido este objetivo en los municipios en los que se ha actuado en los dos últimos años? Veamos seguidamente en el cuadro 1 algunos datos y comparemoslos con los ofrecidos por otros estudios y publicaciones.

Dicho cuadro compara los resultados de los estudios de mercado reflejados en cuatro Ponencias de valores que

Cuadro 1
Datos referidos a todo el parque de viviendas

Municipio	Datos uso residencial					Total viviendas	Precio medio por m ² 1994*	
	% acumulado sobre total de viviendas						DGCCT	MOPTMA
	V<10 mill.	V<20 mill.	V<40 mill.	V<60 mill.	V<máx.			
Cáceres	75,56%	96,70%	99,64%	99,86%	100%	27.320	89.400	91.178
Córdoba	78,22%	95,30%	99,24%	99,71%	100%	110.592	91.500	102.336
S.C. Tenerife	67,23%	92,54%	98,49%	99,34%	100%	59.562	93.500	96.796
Valladolid	61,61%	93,20%	99,16%	99,74%	100%	115.631	116.500	121.685

V = Valor de mercado estimado para el cálculo del valor catastral.
(*) Datos comparativos de la Dirección General del CGCCT y del MOPTMA.

afectan a las cuatro capitales de provincia cuyas Ponencias fueron aprobadas el pasado año 1994, con los publicados por la Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria del MOPTMA.

Adopción de medidas para localización de posibles desviaciones en la relación al mercado y posterior actuación

Es evidente que todo el esfuerzo y el trabajo realizado para llevar a cabo un proceso de revisión y/o modificación de valores, como el descrito, con el tiempo podría devenir en baldío o inoperante, si no se adoptaran determinadas medidas para ir adaptándose a los cambios observados en el mercado inmobiliario y poder mantener la referencia obtenida de forma homogénea para todo el municipio. Se trata, en suma, de convertir la fotografía obtenida en el momento de la revisión y/o modificación de valores en algo vivo, como un vídeo que podamos seguir rodando de forma permanente, para que en el momento en que la imagen observada se vea desenfocada, tengamos la posibilidad de parar el vídeo, volviendo a obtener así una fotografía nítida.

Es evidente que para poder realizar este proceso se requiere la adopción de determinadas medidas a las que antes nos hemos referido. Una de ellas es el mantenimiento actualizado del estudio de mercado realizado, con la incorporación constante de nuevas muestras y el examen de las fluctuaciones observadas en las unidades urbanas recogidas en esas muestras, pero también es evidente que el mercado inmobiliario, aunque tenga unas características muy peculiares, no es un mercado en el que se produzcan modificaciones espectaculares en un plazo breve de tiempo, sino que los valores que se producen en dicho mercado van experimentando ligeras

fluctuaciones por la influencia ya reseñada del planeamiento urbanístico y de la coyuntura económica general. Sólo con el transcurso de un período de tiempo, que puede ser más o menos dilatado en función de la mayor o menor presión de estas fluctuaciones, la situación de partida observada ha experimentado un cambio sustancial, lo que lleva a la necesidad de realizar una nueva actuación. Actuación que puede afectar únicamente a una zona determinada del municipio y no al resto, donde los valores han seguido una evolución natural y sólo se han visto afectados por la inflación.

Igualmente, todos hemos observado cómo determinadas actuaciones, que podríamos denominar «de impacto», producen una fuerte alteración en los valores de los inmuebles afectados por esa actuación. Pensemos por ejemplo en la influencia generada por la aparición de una gran superficie comercial representativa en las fincas de su entorno o en la generada por la actuación pública localizando una oferta importante de viviendas sometidas a algún régimen de protección, etc. Estas actuaciones zonales no estaban claramente recogidas en el artículo 71 de la Ley 39, o no estaban, podríamos decir, suficientemente amparadas en dicho texto legal. Puesto que se producían estas situaciones, ha sido necesario introducir algunas modificaciones legislativas, recogidas ampliamente en otro artículo de este mismo número (3), que van a permitir disponer del instrumento preciso que garantice la permanencia de la homogeneidad en la referencia de valores catastrales-valores de mercado, cuando se da la circunstancia de que un municipio goce de fuerte actividad inmobiliaria.

(3) Ver el artículo «Modificación de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y redacción de Ponencias de valores» de Vicente Canela e Isabel Molina, en este mismo número.

Algunas reflexiones sobre la seguridad jurídica en el proceso de valoración catastral

El proceso de revisión descrito en los apartados anteriores ha recibido fuertes críticas. Por una parte se ha considerado excesivamente complejo y por otra, ahora se ha detectado cómo países de nuestro entorno —como pueden ser Francia, Italia, Holanda y Alemania— parecen haber abandonado el objetivo de tener unos valores catastrales referenciados con los valores de mercado. Se argumenta que la Administración no dispone de recursos ni de capacidad técnica suficiente para lograr el objetivo descrito. El mercado inmobiliario en su constante actividad, y dadas sus actuales cargas de opacidad, no puede —se dice— ser seguido y plasmado con la eficacia necesaria que garantice la seguridad jurídica del administrado, que al enfrentarse a un valor catastral, no sabe cómo se ha obtenido. Pues bien, no debemos creer que esa es la situación actual. Como ya hemos mencionado anteriormente, el carácter de valoración reglada de la valoración catastral prevalece sobre otros aspectos valorativos y, en comparación con otros tributos que recaen sobre el valor del inmueble, es evidente que el valor catastral es el que dispone, precisamente, de todos los elementos para conocer con exactitud cómo se ha llegado a ese valor.

Los pasos del proceso de valoración catastral

A continuación vamos a realizar el análisis de algunos pasos concretos por donde transcurre el largo proceso de la valoración catastral, pasos, por otra parte, que hay que dar de cara, precisamente, al establecimiento de la seguridad jurídica del administrado:

- el sistema está descrito en una norma con rango legal de Real Decreto, el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ya mencionado, por el que se aprueban las

normas técnicas de valoración correspondientes, siendo por tanto un sistema de valoración que se publica en el Boletín Oficial del Estado;

- el documento Ponencia de valores en el que se recogen los criterios, normas, características de la construcción, etc., que se aplicarán en la valoración de un municipio una vez aprobado y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, es expuesto al público y tiene vía de recurso. En el documento se recoge igualmente, para un número de bienes inmuebles significativo, qué valor catastral se obtendrá después de aplicar esa Ponencia, de manera que el interesado que no posea especiales conocimientos técnicos —una vez que examina esas muestras— pueda obtener una idea global de cómo van a ser valoradas, y cual va a ser el valor resultante de fincas que cumplan características iguales o similares a las observadas en la muestra;

- el valor catastral individualizado se notifica al interesado, añadiendo en la notificación otros datos que aclararán algunos factores, los de más fácil comprensión, que se han tenido en cuenta a la hora de obtener ese valor, como pueden ser la superficie total construida o el coeficiente de propiedad sobre el total de la finca que figura en la escritura, la fecha de antigüedad de la construcción, o los datos de localización del inmueble. Esta notificación individualizada también tiene vía de recurso;

- Finalmente, en todo proceso de revisión y/o modificación de valores se crean oficinas especiales de atención al público que van a permitir al interesado, si así lo desea, conocer otros datos relativos a su bien inmueble, como pueden ser la superficie de la parcela que ocupa, la superficie total construida, la que se haya edificada sobre rasante, qué cantidad de la superficie de la parcela está ocupada por construcción y cuanta está libre, y si nos centramos en un local concreto y determinado, qué coeficientes recogidos en el R.D. 1020/1993 han sido aplicados a ese bien y cuáles no, así co-

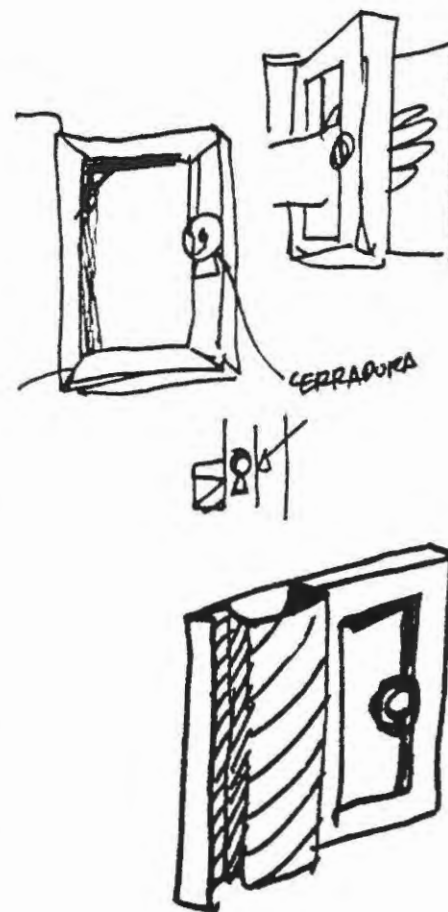
mo las razones por las que han sido aplicados, cuál es el estado de conservación que ha sido asignado a su finca, etc.

A modo de conclusión

A lo largo de todos estos pasos por los que atraviesa el largo proceso de valoración catastral, si tenemos presente el objetivo de valor teórico con referencia al mercado en una relación del 50%, consideramos que en cuanto al aspecto valorativo se refiere, no puede achacarse al proceso falta de seguridad jurídica.

¿El proceso es complicado? sí, ¿la normativa es excesivamente pormenorizada? probablemente sí. Porque es evidente que podría simplificarse mucho. ¿El proceso, que por una parte persigue una justicia distributiva en las cargas que recaen sobre la propiedad inmueble, y que por otra pretende que el valor catastral — a pesar de sus características de universal (afecta a todos los bienes) y reglado— pueda recoger la mayor cantidad posible de circunstancias intrínsecas y extrínsecas que afecten al valor del bien, dando pues como resultado unos valores que reflejen de la forma mejor posible una realidad observada, asignando por tanto mayor valor a lo que «más vale»? La respuesta a esta pregunta es indudablemente afirmativa. Ya que precisamente, en aras de alcanzar el objetivo que pretende diferenciar lo que es diferente, es por lo que el sistema que enmarca el proceso de revisión de valores catastrales no puede simplificarse sin correr el peligro de igualar lo que no es igual. ■

Dolores Aguado Fernández
Subdirectora General de
Catastros Inmobiliarios Urbanos
Dirección General del CGCCT



59

