

C A T A S T R O

Revista de la Dirección General del Centro de
Gestión Catastral y Cooperación Tributaria

Directora General
M.ª José Llombart Bosch

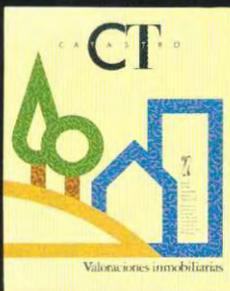
Director
José Guardia Rojas

Coordinación
Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de Redacción
Rosa María Casado Carrero, Verónica
Mendiguren Abrisqueta, M.ª Cruz Crespo,
Constanza Tobío Soler

Colaboradores de este número

Jordi Bernat Falomir, Joaquín Bou Santos,
José María Fargas Teixido, Rafael García Catalá,
Isabel Martínez Blasco, Susana Navarro Rodríguez,
Isabel Palomera Parra, Octavio Jorge Pérez Gil,
Josep Roca Cladera, Eulalia Soler Camacho



Portada y Proyecto Gráfico
Manuel Estrada

Edita
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones del Ministerio de
Economía y Hacienda

Fotocomposición
Foto Revista, S.A.

Fotomecánica
CAM Fotomecánica

Imprime
Gráficas Muriel

Suscripciones, distribución y venta
Centro de Publicaciones Ministerio de Economía
y Hacienda

Pl. Campillo Mundo Nuevo, 3
28005 Madrid
Tfno.: 527 14 37
Fax: 527 39 51
La Librería del BOE
28010 Madrid

Trafalgar, 29. Tfno.: 538 22 95

Precio de Venta
1.200 ptas. IVA incluido
Suscripción Anual
4.500 ptas. IVA incluido

Nipo
101-95-001-4
ISSN
0214-8234
Depósito Legal
M-20752-1989

Las opiniones de los autores no
expresan necesariamente el punto
de vista de la Dirección General
del CGCCT.

CT/Catastro sugiere al lector en este número una reflexión sobre el carácter de las valoraciones inmobiliarias, su metodología, sus efectos, y su propia concepción teórica. Aproximarse al mundo del valor de los bienes, y especialmente al de los inmuebles, supone ponerse en contacto con una faceta del conocimiento humano cuyo objetivo consiste, nada más y nada menos que expresar en unidades monetarias algo que hasta ese momento se mueve en el más absoluto mundo de la subjetividad. Llegar a clasificar con la suficiente precisión las zonas o calles de una ciudad, y asignar un distinto valor a cada una de ellas en función de variables tan intangibles y cambiantes como las que rigen el comportamiento humano, es sin lugar a dudas un auténtico esfuerzo intelectual, muchas veces resuelto más por la vía de la comparación que mediante la obtención de las propias conclusiones. Pocos son los autores que pueden presentar argumentos convincentes para justificar por qué el núcleo de una ciudad media de nuestro país sufre un proceso de evidente degradación mientras que en otro municipio de las mismas características, un centro urbano muy similar ostenta el privilegio de ser la zona más buscada por los ciudadanos para fijar en ella su residencia. En muchos casos, incluso, se asumen esfuerzos extraordinarios (diarias congestiones de tráfico, sobrecostes de difícil justificación, etc.) rechazándose opciones aparentemente mejores, simplemente por el hecho de que estos últimos inmuebles no son «valorados» favorablemente en la conciencia común de los habitantes de una ciudad o una determinada zona de la misma.

Es precisamente esa «conciencia común», a la que antes me refería, otra de las características que, sin lugar a dudas, identifica expresamente este sector específico de la tasación de bienes. A la hora de valorar un determinado inmueble ocurre algo similar a lo que podemos observar respecto a la salud, a la política, o a otras ramas del conocimiento humano: prácticamente todo el mundo tiene una opinión que emitir al respecto, aunque carezca de cualquier tipo de formación académica para ello. Probablemente ello se deba a que la tierra, entendida en el sentido más atractivo que podamos darle, es algo tan intrínseco al ser humano como su propio cuerpo o las normas básicas que regulan sus relaciones con los demás.

Ahora bien, si todos nos sentimos capaces de opinar, muy pocos son capaces de aproximarse al tema de las valoraciones inmobiliarias con la adecuada capacidad de análisis científico que exige la materia. Como señala **Josep Roca Cladera** en la colaboración *La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?*² que inicia la Sección *Monografía*, en nuestro país prácticamente tan sólo se ha desarrollado la materia de una manera adecuada en las escuelas de Arquitectura y dentro de la propia institución catastral. Es precisamente desde el otero privilegiado que proporciona la Universidad, donde el autor reflexiona sobre el alcance epistemológico de la valoración inmobiliaria, que él, sin ningún tipo de duda, califica como auténtica disciplina autónoma. El autor avanza intentando dilucidar cuánto de ciencia, cuánto de oficio, y cuánto de arte hay en la valoración inmobiliaria, todo ello sin olvidar un breve repaso histórico sobre el propio concepto de valor, y se adentra en la eterna dicotomía que enfrenta dicho concepto con el precio.

El punto de vista de los profesionales vinculados a la actividad catastral lo aporta **Jordi Bernat**, Jefe de Área del Catastro Urbano de la Gerencia Regional de Cataluña. Su artículo *Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias*, que constituye una parte de la tesina de investigación presentada en el Master de Valoraciones Inmobiliarias de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona, se centra en el estudio de la bibliografía específica que ha

abordado el tema de las valoraciones inmobiliarias, como método de estudio del alcance teórico de dicha especialidad. Del contenido de dicha bibliografía el autor extrae importantes conclusiones que nos permiten conocer el origen y evolución de esta rama de conocimiento. El análisis de los distintos métodos generales de valoración, en función del tratamiento que dan los distintos autores a cada uno de ellos, es altamente ilustrativo de la tendencia preferida por los valoradores en cada época, en un itinerario que va desde la predilección por los sistemas de capitalización de rentas hasta los sistemas más usados en la actualidad, que se decantan hacia los métodos de comparación con el mercado o el residual. No deja de llamar poderosamente la atención en este trabajo la constatación del origen en España de la doctrina de la valoración inmobiliaria, que tiene su común referencia en la escuela norteamericana, y en concreto en la obra de Stanley L. McMichael, «Tratado de Tasación».

En el mundo de las evaluaciones de tierra, atendiendo a su uso agrícola, el gran punto de referencia de los autores españoles actuales es también una obra extranjera: «Framework for Land Evaluation», publicado por la FAO en 1976. Para **Susana R. Navarro Rodríguez**, miembro del Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga, cuya colaboración es la titulada *Las evaluaciones de tierra y la evaluación catastral*, no hay duda de que en la obra aludida se sistematizan los distintos procedimientos diseñados anteriormente para conseguir un más juicioso uso del espacio agrario. Curiosamente, tanto la autora como Jordi Bernat en el trabajo antes citado, llegan por vías diferentes a una misma conclusión que no debemos dejar de resaltar: la aplicación de cualquier método de valoración, tanto si se refiere a bienes urbanos como a rústicos, no puede prescindir en alguna medida del componente de subjetividad que aporta la personalidad de cada valorador.

Cerrando el bloque de monografías dedicadas en este número al análisis teórico de la valoración inmobiliaria, completa la visión desde el mundo del Catastro, **Isabel Martínez Blasco**, Jefe del Área de Rústica de la Geren-

cia Regional de la Rioja, con el artículo *Los modelos econométricos aplicados a la valoración de bienes inmuebles rústicos*. La autora propone una metodología específica de valoración de este tipo de bienes basada en métodos econométricos de regresión múltiple, como respuesta al sistema utilizado actualmente. Para ella, la influencia de gran número de circunstancias sobre la transacción de cada bien rústico, cuya principal característica es la total ausencia de homogeneidad, y el hecho de que las mismas estén en gran número de casos sujetas al secreto por temor a los efectos fiscales que llevan aparejadas, lleva a aquéllos que pretendan apoyarse en datos de mercado para poder establecer sus valoraciones a una especie de callejón sin salida. Los modelos econométricos, basados en métodos de regresión múltiple, resuelven a juicio de la autora estas indefiniciones, al basarse en el análisis estadístico de las distintas variables que determinan el precio de un inmueble concreto, lográndose así valores mucho más objetivos.

En lo que respecta a la sección *Temas*, la redacción de la revista ha querido mantener el equilibrio que impregna todo este número, dando entrada a dos colaboraciones desde distintos ámbitos profesionales, que comparten un mismo objetivo: presentar sendos ejemplos de cómo la explotación de la información contenida en la base de datos del Catastro es utilizada para fines concretos. **Joaquín Bou Santos, José María Fargas Teixidó y Rafael García Catalá**, firman la colaboración *Catastro y urbanismo. Ejemplo de explotación de las bases de datos del Catastro con finalidad urbanística*, donde centran su demostración en el sector de la ordenación urbana y el carácter fundamental que puede desarrollar el Catastro como base de datos sobre la que se construyen las propuestas de planificación. En este caso, la combinación de la metodología cartográfica, mediante la confección de mapas temáticos que ilustran diversa información surgida de la ciudad de Lleida, con los datos de carácter económico y jurídico que contiene la base de datos del Catastro, permiten al urbanista afrontar modelos de futuro desarrollo urbano a partir de

un sólido conocimiento de la realidad urbana preexistente.

En la misma línea de trabajo, pero enfocado ahora al ámbito rústico, **Octavio Jorge Pérez Gil** firma el artículo *El Catastro de Rústica como fuente de información para la ordenación territorial de áreas rurales de Aguatona, en el municipio de Ingenio (Gran Canaria)*. En este caso, la utilización del Catastro sirve para diagnosticar la situación desde el punto de vista agrario, llevando al autor a la conclusión de que el área de Aguatona se encuentra en un proceso de transformación, perdiendo sus características primitivas y transformándose en un espacio periurbano.

En otro orden de cosas, y en la sección que habitualmente dedica la revista a recordar la historia de la Institución, *La pequeña historia del Catastro*, **Isabel Palomera Parra**, que tiene a su cargo el Archivo General de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria nos pasea a través de los distintos archivos en los que se conserva documentación catastral. El panorama que describe nos plantea la necesidad de abordar en profundidad la clasificación, custodia y estudio de la documentación catastral de carácter histórico. La carencia de personal cualificado con dedicación exclusiva a las tareas de archivo y la ausencia de instalaciones adecuadas destinadas al depósito y estudio de esta valiosísima documentación, dificulta poner en práctica la voluntad de que el Catastro, en este caso, en su vertiente más antigua pueda ser realmente un instrumento a disposición de las Administraciones y los ciudadanos.

La Sección *Estadística* se ve también incluida en este número a través del interesante trabajo de **Eulalia Soler Camacho** en el que se desarrolla un adecuado estudio de la carga fiscal efectiva que supone el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana en algunas capitales de nuestro país y sus áreas metropolitanas. El análisis constituye una demostración de cómo las series estadísticas de los catastros urbanos y rústicos, publicadas por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, pueden ser utilizadas para satisfacer necesidades de información, en este caso vinculada a la presión fiscal. ■



1088

metros
vacía:
mente:
do. la
puerta
corrió.
a desce

El de
el Salv
furgon
zumban
el Cre
tero Pr
hasta l
có el pr
Era
pintura
ra acc
El air
que oc
sintéti
esta. c
noche. c
biaba.
—Ir
al Salv
biente
orden
deci:
—El
de sus
La c