

APROXIMACION DEL VALOR CATASTRAL AL VALOR DE MERCADO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS

MANUEL GALLEGO VICTORIA
ARQUITECTO SUPERIOR DE HACIENDA



Antecedentes legales

Las Normas Técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, aprobadas por Orden Ministerial de 22 de septiembre de 1982, en su Regla 3, valor básico unitario del suelo en cada polígono, exponen que *en cada polígono se establecerá un valor básico del suelo por diferencia entre el valor correspondiente al rendimiento óptimo, según las condiciones de uso y aprovechamiento, y el coste de las construcciones necesarias para*

su obtención, y no será superior al que resulte del precio medio de mercado.

Esta Regla 3 constituye, en las disposiciones que han regulado el periodo de revisión catastral, el elemento de enlace entre el valor del suelo a efectos catastrales y el valor de mercado.

Aunque la limitación sólo se establezca al nivel del valor básico de cada polígono fiscal, constituye el antecedente cercano más directo a lo que en la actualidad es la referencia de la valoración catastral.

El siguiente párrafo de la citada Regla 3, también afirma que *dicho rendimiento óptimo corresponde a la utilización más idónea del suelo y se determinará en función de los precios de venta de mercado de la edificación posible en dicho suelo o el que resultare en función de la rentabilidad neta real de una parcela tipo en el polígono.*

Aquí es el valor de la construcción el que se referencia al precio de venta de mercado.

Como el valor catastral resulta de sumar el valor de suelo y el de la construcción y ambos están referidos a sus respectivos valores de mercado, en teoría, dicho valor catastral, suma de ambos, debe resultar referido al valor final del producto inmobiliario que tenga, o pueda tener, en el mercado.

La Orden de 13 de junio de 1983 por la que se dictan normas sobre Cuadro-Marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana, en su apartado I afirma que *el valor del suelo se considerará como un ejemplo del llamado valor de mercado, establecido por la oferta y la demanda, si bien está influenciado directamente por el planeamiento urbanístico.* En su apartado III también afirma que *para el cálculo de los valores de repercusión se partirá de la obtención de un*

módulo base de repercusión (MBR), que se determinará para cada periodo trianual de revisión, a la vista de la evolución experimental por los factores económicos que incidan en el mercado inmobiliario y del desarrollo acaecido en el planeamiento urbanístico.

Resulta de aquí el fundamento mercantil de la tabla de módulos básicos de repercusión de suelo establecida por la citada Orden Ministerial y que fue el soporte técnico a todos los valores catastrales fijados con la primera revisión catastral, que en esas fechas comenzaba a ejecutarse.

Con anterioridad a estas disposiciones básicas, las anteriores que ordenaban los trabajos de implantación catastral desde la Ley 41/1964, tomaban como referencia el mercado de un modo más lejano; debido a que en las Juntas Mixtas de Valoración, de las que formaban parte representantes de los contribuyentes, se establecían valores catastrales que por comparación con otros conocidos, debían estar en una misma relación respecto a su valor de mercado. Era una referencia muy vaga e imprecisa que daba como resultado unos valores catastrales bajos y sólo un equilibrio comparativo entre municipios o polígonos, *como podía resultar del mercado inmobiliario.*

Las Normas Técnicas del año 1982, citadas inicialmente, también en la praxis valorativa tomaban como referencia el *proceso seguido por un tasador de mercado*; salvando no obstante las diferencias que pue-



den originarse por la realización de una valoración individualizada (normalmente utilizada en el mercado) y una valoración masiva (propriadamente catastral).

Así, podemos citar los coeficientes que afectan al valor del suelo y los que se aplican al valor de las construcciones, los cuales intentan seguir unos criterios similares a los que utilizaría un tasador mercantil, minorando o mayorando un valor tipo medio, para particularizar dicho valor al caso concreto que se está tasando.



También el Cuadro Marco del año 1983, citado anteriormente, y que sirvió para realizar por vez primera la coordinación de valores a nivel general, consideraba como valor del módulo medio de referencia el que tenían las VPO que se entendía un valor de mercado, en aquellos años, suficientemente ponderado.

Debido a que los valores de dicho Cuadro-Marco no se actualizaban con la rapidez que evolucionaba el mercado, pronto se quedaron muy bajos y ello unido a que los trabajos de coordinación no fueron lo ágiles que requería la cambiante situación, surgieron las enormes diferencias actuales entre valores catastrales y de mercado, sobre todo en los municipios más dinámicos.

Dicho Cuadro-Marco de 1983, que definía unos módulos básicos de valoración, estaba previsto para su efectividad en el trienio 1982-1984, pero esa vigencia fue prorrogada para el siguiente trienio 1985-



1987 por la Orden de 31 de julio de 1985. En el año 1988 aparece la Orden Ministerial de 6 de abril por la que se modifica parcialmente la de 13 de junio de 1983; en ella se aprueba lo que se conoce por el *segundo Cuadro-Marco*, es decir unas nuevas tablas de módulos básicos de valoración correspondientes al trienio 1988-1990.

Este Cuadro Marco se pensó obligatorio para los municipios que acometieran una segunda revisión de valores por haber transcurrido más de tres años desde la anterior y *por exigirle la evolución del mercado inmobiliario desde entonces*. Se establecía que en aquellos que no hubieran ultimado el proceso de la primera revisión, y no tuvieran aprobada la Ponencia, podrían aplicar este segundo Cuadro-Marco, siempre que lo solicitase el Ayuntamiento respectivo.

El Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, aprobó el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local. El artículo 267.2 del citado Real-Decreto Legislativo hace referencia a la obtención del valor básico del suelo, cuando *no pueda ser determinado según las reglas precedentes* (las citadas al comienzo, Regla 3 de la Orden Ministerial de 22 de septiembre de 1982), *se estará al que resulte del precio medio de mercado*. En el punto 3 del citado artículo se establece que *la valoración de las construcciones se realizará atendiendo a su coste actual, corregido en función de su edad, destino, clase de edificación y posibilida-*

des de venta y al valor actual en el mercado.

La Orden Ministerial de 3 de julio de 1986 sobre normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, modificaba algunos coeficientes de aplicación a los valores catastrales y también —y es lo que nos interesaba— un mayor protagonismo a la relación de dichos valores con los de mercado.

Concretamente, afirma que *previamente a la redacción de los estudios técnicos del valor del suelo y de las construcciones, se realizará por las Gerencias Territoriales un estudio económico de valores medios de mercado del municipio o polígono correspondiente.*

Es la primera vez que de una forma explícita se ordena realizar dicho estudio; con anterioridad, implícitamente, debía realizarse al redactar el estudio técnico-económico de la Ponencia de valores (Regla 8, de la Orden Ministerial de 22 de septiembre de 1982).

Para dar mayor énfasis a la referencia del mercado, también la Orden Ministerial de 3 de julio de 1986 y en el párrafo siguiente al citado anteriormente afirma que *como documento separado se aportará inexcusablemente, acompañando a las ponencias o estudios técnicos del valor del suelo y de las construcciones, una aplicación de los valores unitarios realizados de forma aleatoria en número significativo de las unidades urbanas que correspondan, donde se compruebe el nivel de aproximación de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la ponencia al de los valores medios de mercado, que no habrán de superarse en ningún caso.*

A partir de esta disposición empiezan a realizarse sistemáticamente estudios de precios en el mercado, bien por los servicios técnicos de las Gerencias Territoriales, o por contratación a empresas especializadas, algunos de ellos basados en criterios contenidos en una circular que regulaba dichos estudios.

La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Hacien-

das Locales, dentro del articulado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles define la base imponible en el artículo 66 de la siguiente forma: 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.*

Constituye esta Ley un desafío técnico, al tener que cumplirse, por un lado, con el precepto legal antes mencionado de una referencia clara al mercado, y al mismo tiempo, respetar toda la normativa estricta de valoración y los preceptos legales de información, publicidad, equidad y otros.

En este desafío tiene la informática un papel decisivo, pues debe permitir tener los datos catastrales preparados y dispuestos para realizar valoraciones individuales y masivas, a consecuencia de cambios que afecten tanto al valor de mercado como a cualquiera de los datos y coeficientes que afecten al valor catastral, y dar resultados comparativos del grado de aproximación de uno respecto al otro.

Como resumen de todos los antecedentes legales que hemos analizado anteriormente, cabría hacer las siguientes reflexiones:

El camino seguido en los distintos preceptos legales ha sido quizá lento, pero cada vez más diáfano hasta llegar a la situación actual;



desde una semejanza lejana al valor de mercado en la implantación catastral hasta una precisa referencia que se imparte desde el máximo nivel legislativo.

En la normativa citada no se dice nada respecto a las técnicas de obtención de este valor de mercado, ni se define su contenido. Tampoco se expresa cómo se obtiene el *valor medio de mercado.*

Situación actual

Aunque la realidad económica de cada municipio y su relación con los valores catastrales es muy compleja y diversa, podemos hacer algunas reflexiones generales.

En el grupo más atrasado respecto a la relación valor catastral-valor de mercado se encuentran los municipios en los que en la actualidad aún no se han llevado a cabo los trabajos de revisión catastral. En ellos tienen vigencia los valores de implantación catastral anteriores a septiembre de 1982, fecha de publicación de las Normas Técnicas de Valoración. Sin embargo, por ser éstos los que menos dinámica económica han experimentado, la diferencia debe ser parecida a otros, con mayor dinámica, y revisados en los primeros años de vigencia del primer Cuadro-Marco de valores de 1983.

Esta situación se está remediando de forma urgente por medio de los actuales trabajos de revisión en dichos municipios.

CUADRO 1. GRUPOS DE MUNICIPIOS POR APROXIMACION DE VALOR CATASTRAL A VALOR DE MERCADO

| GRUPOS | CARACTERISTICAS | | | OBSERVACIONES |
|--------|---|-------------------------|--|--|
| | AÑOS DE REALIZACION DE TRABAJOS CATASTRALES | CUADRO-MARCO DE VALORES | ORDEN DE APROXIMACION VALOR CATASTRAL A VALOR DE MERCADO | |
| I | Desde Ley 41/64 hasta 22/9/82. | Valores Implantación | 5.º | Generalmente son pequeños municipios con mercado estacionario, en proceso actual de revisión. |
| II | Desde 22/9/82 Año 1983 Año 1984 | 1.º | 4.º | Primer trienio del C.M.-83, según O.M. de 13/6/83 (primer C.M.). |
| III | Año 1985 hasta julio de 1986 | 1.º (prorrogado) | 3.º | Comienzo del segundo trienio del C.M.-83 hasta la O.M. 3/7/86. |
| IV | Desde julio de 1986 Año 1987 Año 1988 Año 1989 | 1.º (prorrogado) | 2.º | Años finales del segundo trienio del C.M.-83 después de O.M. 3/7/86 y municipios acogidos a C.M.-83 según O.M. 6/4/88. |
| V | Desde abril de 1988 Año 1989 | 2.º | 1.º | Acogidos a C.M.-88 por O.M. de 6/4/88 (segundo C.M.). |

En un segundo grupo podremos incluir el conjunto de municipios en los que se realizó la revisión catastral desde septiembre de 1982 hasta final de 1984, que corresponde con el primer trienio de vigencia del Cuadro-Marco publicado por Orden de 13 de junio de 1983.

En ellos se pueden destacar, como más lejanos al valor de mercado, los que han tenido una mayor expansión económica, en algunos casos debido primordialmente al sector turístico.

En un tercer grupo podríamos situar al de los municipios que se acogieron a este primer Cuadro-Marco, a consecuencia de la Orden de 31 de julio de 1985 (que prorrogaba su vigencia), y antes de que se publicara la Orden de 3 de julio de 1986; es decir aquellos municipios que se revisaron durante los años 1985 y mitad de 1986.

Como hemos comprobado, la Orden de 31 de julio de 1985 prorrogó los valores del primer Cuadro-Marco, pero el mercado subía más rápidamente que el coeficiente actualizador que reflejaban las Leyes de Presupuestos Generales del Estado en estos años, pues lo único

que equilibraba dicho coeficiente era la inflación anual o depreciación monetaria. Se afirmaba la intención de continuar y terminar la revisión catastral con un solo Cuadro-Marco, para no producir descoordinación de valores catastrales entre sí y respecto a varios Cuadros-Marcos, pero la realidad del mercado era otra y los valores se quedaban descoordinados respecto a él.

También se ha analizado anteriormente el interés de acercar el valor catastral al de mercado, que contenía la Orden de 3 de julio de 1986 y a partir de la misma se intentó con más esfuerzo elevar los valores catastrales hasta alcanzar lo que se consideraba valor de mercado, plasmado en los correspondientes estudios.

Continuando con la clasificación de municipios realizada, pueden agruparse en cuarto lugar los municipios revisados con posterioridad a la Orden de 3 de julio de 1986, exceptuando los que se acogen a la Orden de 6 de abril de 1988, utilizando el segundo Cuadro-Marco.

En este cuarto grupo se observa una mayor aproximación al valor de mercado, debido, entre otras

causas, a la necesidad que impuso la citada Orden.

En un quinto grupo se sitúan los municipios que se acogen al segundo Cuadro-Marco, aprobado por Orden de 6 de abril de 1988.

Dichos municipios son los que se revisan por segunda vez, o aquellos que lo hacen por vez primera, pero con permiso expreso de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, el cual se otorga una vez analizada entre otras causas la imposibilidad de llegar a un porcentaje alto respecto al mercado con el primer Cuadro-Marco. Estas ideas se encuentran resumidas en el Cuadro 1.

Profundizando en la relación valor catastral-valor de mercado se ha realizado el Cuadro 2, que se compone de datos obtenidos de diversas fuentes y otros elaborados con supuestos teóricos, por no existir cifras que los suplan.

El estudio contenido en el Cuadro ha sido desarrollado para el uso residencial, por ser el que contiene la publicación *Valoración Catastral Urbana y Actividad Inmobiliaria* del CGCCT, con datos referentes al año 1987, los cuales se incluyen en el capítulo 7 de la misma, y aparecen agrupados aquí por CCAA del territorio de régimen fiscal común: exceptuando el País Vasco y Navarra.

Se inicia con el número de unidades urbanas, comprendidos todos los usos posibles y los solares, dato obtenido de documentos estadísticos del CGCCT.

Como al final debemos comparar con precio promedio de venta por metro cuadrado construido para uso de vivienda, esto nos obliga a buscar número de viviendas, en el año de referencia, por CCAA.

El último censo del INE data de 1989-1981, pero agregándole los datos que suministra el MOPU en sus publicaciones de planes trienales, se ha obtenido la cifra global para el año 1987 de 12.991.496 viviendas, que representan un 25,80 por 100 menos que las unidades urbanas de ese año, debido a los solares y locales de otros usos.

CUADRO 2. RELACION ENTRE VALOR CATASTRAL Y VALOR DE MERCADO. USO RESIDENCIAL. AÑO 1988

| Comunidad Autónoma | 1 | 2 | 3 (1-2) | 4 | 5 | 6 | 7 (6/3) | 8 (7/108m ²) | 9 ^a | 8/9 | Número de orden |
|--------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------|-----------------|
| | Número unidades urbanas | Número unidades uso no residente | Número viviendas | VC (U/U) Billones pesetas | % Valor Catastral otros usos | VC. (VIV.) Billones pesetas | VC/Número Viviendas | VC Unif. Ptas./m ² | Valor Mercado Ptas./m ² | VC/VM | |
| Andalucía | 2.812.104 | 725.523 | 2.086.581 | 4,795 | -4,74 | 4,575 | 2.192.684 | 20.303 | 66.896 | 0,303 | 3 |
| Aragón | 716.534 | 184.866 | 531.668 | 1,229 | -4,86 | 1,171 | 2.202.995 | 20.398 | 74.161 | 0,275 | 6 |
| Asturias | 481.761 | 124.294 | 357.467 | 0,702 | -4,51 | 0,671 | 1.878.390 | 17.393 | 80.495 | 0,216 | 11 |
| Baleares | 438.908 | 113.238 | 325.670 | 1,141 | -5,47 | 1,080 | 3.317.371 | 30.716 | 102.410 | 0,300 | 4 |
| Canarias | 691.501 | 178.407 | 513.094 | 1,229 | -4,97 | 1,170 | 2.279.890 | 21.110 | 75.605 | 0,279 | 5 |
| Cantabria | 308.002 | 79.465 | 228.537 | 0,481 | -4,59 | 0,460 | 2.011.458 | 18.625 | 80.192 | 0,232 | 9 |
| Castilla Mancha | 1.036.861 | 267.510 | 769.351 | 1,245 | -4,42 | 1,192 | 1.549.218 | 14.345 | 62.732 | 0,229 | 10 |
| Castilla León | 1.853.796 | 478.279 | 1.375.517 | 1,993 | -4,56 | 1,905 | 1.385.089 | 12.825 | 69.674 | 0,184 | 15 |
| Cataluña | 2.956.100 | 762.674 | 2.193.426 | 7,823 | -5,39 | 7,414 | 3.379.875 | 31.295 | 93.366 | 0,335 | 2 |
| Extremadura | 565.976 | 146.022 | 419.954 | 0,633 | -3,92 | 0,609 | 1.450.649 | 13.432 | 55.479 | 0,242 | 8 |
| Galicia | 1.254.299 | 323.609 | 930.690 | 1,539 | -4,01 | 1,480 | 1.589.975 | 14.722 | 69.556 | 0,212 | 12 |
| Madrid | 2.152.164 | 555.258 | 1.596.906 | 7,443 | -5,73 | 7,028 | 4.401.169 | 40.752 | 92.818 | 0,439 | 1 |
| Murcia | 540.013 | 139.323 | 400.690 | 0,644 | -4,90 | 0,613 | 1.531.084 | 14.177 | 69.781 | 0,203 | 14 |
| La Rioja | 187.557 | 48.390 | 139.167 | 0,278 | -4,93 | 0,265 | 1.902.262 | 17.614 | 84.888 | 0,207 | 13 |
| C. Valenciana | 2.322.412 | 599.182 | 1.723.230 | 4,385 | -5,25 | 4,162 | 2.415.108 | 22.362 | 82.504 | 0,271 | 7 |
| TOTAL | 18.317.988 | 4.726.041 | 13.591.947 | 35,560 | -4,96 | 33,796 | 2.486.489 | 23,023 | 78,381 | 0,294 | - |

FUENTE: "Valoración Catastral Urbana y Actividad Inmobiliaria". CGCCT Valores 1986 con incremento IPC; General 86/87: 5,29 por 100; Vivienda 87/88: 5,62 por 100.

Como no se dispone de datos de viviendas en 1988, se ha utilizado el número de unidades urbanas, desglosadas por CCAA, de ese año publicadas en los documentos estadísticos del CGCCT (columna 1), disminuyéndolas en dicho porcentaje debido al resto de usos (columna 2), resultando el número de viviendas para 1988 (columna 3).

En el segundo grupo de columnas se estudia el valor catastral para este uso, partiendo del correspondiente a las unidades urbanas de todos los usos (columna 4). Se elabora un procedimiento teórico basado en los *coeficientes banda* máximos de usos permitida en la valoración catastral, para ver la influencia que el uso residencial tiene en dicha valoración, respecto al resto de los usos y resulta un 4,96 por 100 el peso de dicho resto, pero como no será igual en todas las CCAA se diversifica (columna 5) en función del grado de desarrollo económico de cada una, por suponer que repercutirá en un mayor número de locales comerciales, industrias, más terreno calificado en solares y más oficinas, en proporción al número de viviendas. Dichos datos de desarrollo económico se han obtenido de un anuario estadístico comercial.

El resultado es el valor catastral

del uso de vivienda (columna 6).

El tercer grupo de columnas tiene por objetivo obtener el valor catastral unitario por metro cuadrado construido (columna 8) y mostrar el valor real, también unitario, resultante de aplicar un método teórico explicado en el capítulo 7 de la publicación antes citada (columna 9).

El valor catastral medio por vivienda, reflejado en la columna 7 se le divide entre 108 m² útiles a m² construidos), resultando así la columna 8.

En la columna 9 se reflejan los precios promedios de venta que aparecen en la tabla 6 de la página 89 de dicha publicación, agrupados por CCAA y obteniéndose la media aritmética de los datos provinciales para obtener los de cada CA.

Como los datos de la publicación están referidos a 1987, se actualizan con el porcentaje del IPC para obtener los de 1988.

En la penúltima columna se refleja la comparación entre ambos valores unitarios, resultando los coeficientes o porcentajes (si se multiplican por cien), que aparecen en ella.

La última columna expresa el orden relativo de cada CA, respecto a la relación anterior, clasificadas de mayor porcentaje a menor.

Una mirada al futuro

Se encuentra recientemente publicada la Orden Ministerial por la que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Cuadro Marco de valores de suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Dicha Orden al establecer la normativa para calcular el valor catastral, *toma referencia en el valor de mercado*.

En la Orden se incluye un Cuadro-Marco de aplicación a partir de 1990, con la novedad respecto a los anteriores que sólo tiene de vigencia un año. Ello es debido a que se obtiene al aplicar sobre un módulo de valor unos porcentajes correspondientes al valor del suelo y de las construcciones. Dicho módulo de valor será modificado anualmente por el Ministerio de Economía y Hacienda a propuesta del CGCCT, con lo cual cada año podrá existir un nuevo Cuadro-Marco al que podrán acogerse las ponencias de valoración que se redacten en ese año y se aprueben en dicho Cuadro-Marco.

Es lógico pensar que este sistema es más operativo y se adapta mejor a las variaciones que se detecten en el mercado inmobiliario, el cual

deberá estudiarse a nivel general para tener datos que amparen la modificación, o en su caso la permanencia, del módulo de valor.

Básicamente la normativa contiene parecidos principios a la anterior de 1982, completada en 1983 y modificada parcialmente en 1986.

La metodología de valoración se centra en la obtención del valor del suelo por el método residual (valor del producto inmobiliario terminado menos valor de la construcción) y en la atribución a las construcciones de su valor de reposición (valor actual de la construcción depreciada por antigüedad, uso, calidad y estado de conservación); *refiriendo el valor de suelo y el de la construcción al mercado.*

Se considera un coeficiente específico para adecuar el valor catastral al de mercado, *evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario*, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar por alta calidad en las características constructivas y también para *evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso*, todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso, según tipologías o usos de edificación.

Otra característica nueva en esta

Orden es el que este coeficiente podrá aplicarse a unidades urbanas independientes, sin que lo puedan ser otras de la misma parcela catastral, *para atender a situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble.*

En resumen, se puede afirmar que es un paso más en el proceso de aproximación valor catastral-valor de mercado, respetando las Normas por las que se regía el primero y dando instrumentos para seguir al segundo.

No obstante se puede pensar que dichas Normas podían haber contemplado la posibilidad, en aquellos casos que el mercado sea conocido en profundidad, de establecer en la Ponencia la aplicación directa de un porcentaje sobre los valores de mercado, estudiados por zonas, y obtener así los catastrales, sin necesidad de seguimiento de Normas Técnicas y Cuadro-Marco de valores coordinados.

Se puede contestar que, en principio, lo que debe hacer la Ponencia es precisamente reflejar en unos tramos de calle el valor de mercado de los mismos, utilizando como medio las Normas Técnicas de valoración y el Cuadro-Marco; cuanto más conocimiento se tenga de dicho mercado más fielmente se podrá seguir.



También si se diera esa posibilidad, podría quedar descoordinada la valoración de un municipio determinado respecto a otros colindantes y de similares características, sólo por el hecho de que algún factor económico haya influido incidentalmente en el mercado; en ese supuesto no se tendrían en cuenta las circunstancias urbanísticas que refleja la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para valorar el suelo y las construcciones, y tampoco se cumpliría el artículo 31 de la Constitución que nos obliga a la justicia, igualdad y progresividad contributiva.

Se presenta, cara al futuro, el Estudio de Mercado como la fundamentación más importante del valor catastral, y por tanto necesitada de una normativa específica que lo regule, y determine tanto su contenido como su tramitación administrativa.

La publicación citada anteriormente propuso, ya en 1987, una metodología para un estudio de los valores de mercado, contenida en su apartado 7.6.



Actualmente se piensa que en adelante deberán realizarse dos niveles de este tipo de estudios; uno en el ámbito territorial de la Gerencia y otro más detallado en el del municipio o polígono concreto que sea necesario, por redactarse una Ponencia o por detectarse variaciones significativas entre el valor catastral y el valor de mercado, en el estudio general.

Dicho *Estudio general de dinámica de mercado*, a nivel de Gerencia, puede contener una primera fase de recogida de datos técnicos, demográficos y socioeconómicos que seleccionen de entrada para un estudio más profundo aquellos municipios que experimentan una mayor movilidad comercial e influyen directa o indirectamente en el resto. En una segunda fase se seleccionarían las muestras para obtener datos de precios de oferta o, si es posible, precios finales de operaciones recientes. En una tercera fase se realizaría un estudio mediante la técnica de la regresión múltiple, con la finalidad de obtener precios en aquellos municipios que no tengan mercado transparente y también para homogeneizar aquellos precios que hayan resultado fuera de un orden lógico respecto a las variables más decisivas del valor.

El *Estudio local de dinámica de mercado*, profundiza hasta obtener unos valores en cada polígono homogéneo y si es posible descendiendo hasta el tramo de calle, correspondiendo paralelamente con los valores catastrales de polígono y tramo de calle reflejados en la Ponencia a los que darán referencia, según establece la Ley Reguladora.

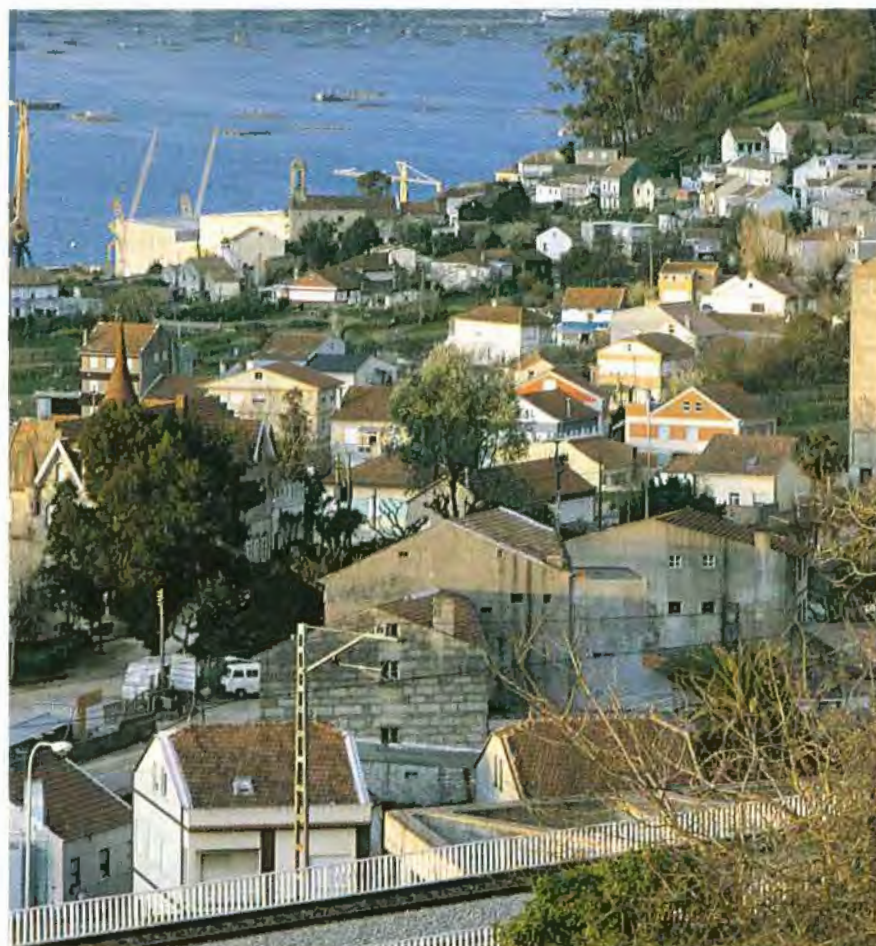
Este estudio local puede contener una primera fase de estudio de precios de oferta, reflejándose al final de la misma en un plano el resultado del estudio. Este deberá contemplar la calidad de la construcción, ya que en el precio final puede influir y también será necesaria para obtener en la fase segunda el valor de repercusión de suelo por el método residual. En una tercera fase se distinguirán los polígonos homogéneos de valor y los tramos

de calle homogéneos, basándose en los resultados de las dos fases anteriores.

Los dos tipos de estudios se sintetizan en el Cuadro 3.

Respecto a la tramitación administrativa, es de señalar que dicho estudio local, bien de ámbito territorial municipal o de polígono más

reducido, es conveniente que sea aprobado por el mismo órgano que aprueba la Ponencia, el Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria, y antes de que la misma se redacte, pues debe basarse en los valores de mercado reflejados en dicho estudio y tomarlos como referencia.



CUADRO 3. ESTUDIOS DE MERCADO

| TIPOS | TIPOS DE ESTUDIOS | |
|------------|--|--|
| | ESTUDIO GENERAL | ESTUDIO LOCAL |
| FASE | GERENCIA | MUNICIPIO O POLIGONO |
| FASE I | • Recogida de datos: técnicos y socioeconómicos. | • Estudio de precios de oferta, reflejándose en planos. |
| FASE II | • Selección de muestras. • Obtención de datos de precios de oferta y precios finales. | • Obtención del valor de repercusión de suelo, con los datos del producto terminado. |
| FASE III | • Estudio mediante regresión múltiple de municipios sin muestra de mercado. | • Definir polígonos homogéneos de valor. • Definir tramos de calle homogéneos de valor. |
| RESULTADOS | • Panel permanente de mercado representado cartográficamente. | • Callejero de valores de mercado para servir de base a Ponencia. |