

# Valoración automatizada de bienes inmuebles urbanos por la Diputación Foral de Vizcaya

## Comentarios sobre una reforma

Francisco Javier Latorre Pedret  
*Asesor del Diputado de Hacienda  
Departamento de Hacienda y Finanzas  
Diputación Foral de Vizcaya*

El Decreto Foral 86/1990, de 26 de junio, reguló y aprobó las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores para la determinación objetiva del valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, así como las normas básicas utilizables en la comprobación de valores. Dicha normativa pretendió adecuar las normas técnicas vigentes hasta ese momento, a la Norma Foral 5/1989, de 30 de junio, de Haciendas Locales, a la Norma Foral 9/1989, de 30 de junio, del Impuesto de Bienes Inmuebles y al Decreto Foral 77/1990, de 22 de mayo, por el que se aprobaban las normas provisionales para la gestión catastral del IBI.

La normativa de valoración, así configurada, desplegaba sus efectos en tres ámbitos jurídico-técnicos diferentes:

- El ámbito referido al establecimiento de bases imponibles para el IBI (es decir, determinación del valor catastral).
- El de las valoraciones de bienes inmuebles urbanos, encuadradas dentro del trámite administrativo de la comprobación de valores, regulado en el artículo 52 de la Norma Foral 3/1986, de 26 de marzo, ge-

neral tributaria del Territorio Histórico de Bizkaia.

- El de las valoraciones de bienes inmuebles urbanos de otro tipo, que tenga que realizar el Servicio de Catastro y Valoración, bajo la supervisión de la Subdirección de Inspección, de la cual orgánicamente depende.

La estructura básica del Decreto Foral 86/1990 de 26 de junio se componía de una parte dispositiva inicial, donde se aprobaban las normas técnicas de valoración y el cuadro-marco de valores de suelo y de las construcciones para la determinación del valor catastral, regulándose el módulo «M» como instrumento de trabajo, en torno al cual se recogerían las variaciones experimentadas por el mercado del suelo y la construcción a partir de las coordenadas evolutivas del mercado inmobiliario, con incidencia en los módulos precisos para la elaboración de las Ponencias de Valores; por último, se regulaba la posibilidad de elaboración de Ponencias singularizadas. Toda esta metodología valorativa de Bienes Inmuebles Urbanos, sería de aplicación a «cuantos inmuebles se valo-

ren objetivamente por parte del Servicio de Catastro...».

El desarrollo de esta parte dispositiva del Decreto se llevaba a cabo en un anexo dividido en 6 capítulos:

Capítulo I. «Ámbito de aplicación y definiciones».

Capítulo II. «Normas Técnicas de Valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana».

Capítulo III. «Cuadro Marco de Valores de suelo y de las construcciones».

Capítulo IV. «Criterios para la clasificación del suelo y de las construcciones».

Capítulo V. «Estudios económicos».

Capítulo VI. «Comprobación de valores».

Como observamos el contenido mayoritario de dicha disposición se dedicaba a las valoraciones catastrales, pues su metodología era la que iba a «irradiar» sus efectos sobre el resto de valoraciones de bienes inmuebles urbanos, corregida por los coeficientes del capítulo VI. En este capítulo se reconocía que la valoración individualizada de bienes inmuebles urbanos en la comprobación de valores, precisaba de un «análisis más detallado» que el utilizado en las valoraciones masivas catastrales, por lo que establecía la posibilidad de utilizar además de los coeficientes catastrales de suelo, construcción y conjuntos, tres coeficientes correctores más: para locales comerciales unos coeficientes correctores oscilantes entre el 0,7 y el 1 en función de su superficie, un coeficiente del 0,5 para bienes arrendados y un coeficiente de mercado entre el 0,5 y el 1,5.

Sin embargo, los mandatos normativos previstos relativos a los procedimientos de valoración catastral no fueron desarrollados, por lo cual la metodología establecida por el Decreto citado, que debería haberse materializado en las correspondientes ponencias de valoración, no fue puesta en práctica, aunque sí el resto de preceptos aplicables a la comprobación de valores. Este proceso evidenció una serie de insuficiencias puestas de manifiesto en las actuaciones administrativas seguidas a diario en

relación con la valoración objetiva de bienes inmuebles: a saber, una determinada discrecionalidad administrativa a pesar del gran esfuerzo profesional puesto por los técnicos actuarios, una cierta falta de homogeneidad en la aplicación de los principios valorativos; y una ausencia, en muchos casos, de justificación de los informes emitidos. Ello no quiere decir, que en muchos casos, la pericia y experiencia de los tasadores, detectara cuales eran los valores reales de mercado. Pero en todo caso la normativa ya preveía la suficiente cobertura legal, para corregir las posibles desviaciones de los valores obtenidos, al poderse utilizar el coeficiente de mercado oscilante entre el 0,5 y el 1,5.

Era evidente que había que establecer una nueva metodología de valoración, o bien revisar la existente, con un triple objetivo:

1.º Disponer de un mecanismo de valoración de los bienes inmuebles urbanos que nos permitiera determinar el valor real de los mismos, base imponible de determinados tributos forales, y en concreto del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.º Tomar como referencia, en todo caso, el valor de mercado, obtenido a través del estudio de muestras o datos dentro del Territorio Histórico de Bizkaia, referidos a un momento concreto, y actualizados permanentemente a través de un seguimiento sistemático de la oferta y la demanda.

3.º Dotar al sistema de un cierto automatismo, en tanto que dichos valores individuales una vez realizada una valoración masiva de los mismos, puedan en cualquier momento ser consultados por personas interesadas y legitimadas o a instancias administrativas, confiriéndoles a los mismos el carácter de «valor previo no sujeto a comprobación administrativa».

El impulsar un proyecto ambicioso como éste obligaba a disponer de una buena Base de Datos de los inmuebles urbanos, y nada mejor que el Catastro Inmobiliario, cuyo proceso de revisión global estaba siendo finalizada, entendiéndose el

mismo como una simple actualización de datos físicos, jurídicos y económicos, sin revisión del valor catastral.

Partiendo de estas premisas, el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia, decide impulsar un proyecto funcional de trabajo denominado «Revisión de la metodología de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos: Actualización y Automatización» cuyas bases se sientan durante los años 1996 y 1997, y que durante el ejercicio de 1998 se encuentra en pleno desarrollo.

El Proyecto se encuadra dentro de la Dirección General de Hacienda, adscribiéndose a su desarrollo un grupo profesional multidisciplinar formado por un Asesor, dos Arquitectos y el Jefe del Servicio de Catastro y Valoración, que actúa como Coordinador de las Actuaciones.

Orgánicamente, y en función de sus objetivos, se concibe para un doble ámbito: internamente, como un banco de datos desde el que se intenta dar respuesta a las peticiones de valoración que se puedan plantear desde los diversos Servicios Administrativos no sólo del Departamento de Hacienda (Inspección, Recaudación, Administración de Tributos Directos ó Indirectos...), sino también desde otros (Obras Públicas, Urbanismo...); externamente, pensando que sus destinatarios van a ser, principalmente, los sujetos pasivos de determinados tributos (básicamente Transmisiones Patrimoniales), así como entidades colaboradoras en la gestión de los Tributos Forales (Notarios y Oficinas Liquidadoras).

Funcionalmente, se articula, en principio, dentro de unos límites: en la fijación de las bases imponibles del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y referidas tan solo a determinados usos y tipologías constructivas (quedan excluidos solares, suelos urbanizables, valoraciones singulares, tipologías determinadas..., así como procedimientos administrativos específicos, como la tasación pericial contradictoria).

Sentadas las bases de definición del proyecto y establecidos sus objetivos, las actua-

ciones administrativas tendentes a alcanzar los mismos se estructuraron en tres: Análisis del mercado inmobiliario, adecuación de herramientas informáticas para el tratamiento masivo de la información, y por último, adaptación del Sistema Normativo Foral.

## Análisis del mercado inmobiliario

### Construcción

A través de la correspondiente licitación administrativa, se contrató la asistencia técnica con una empresa, para la ejecución de los trabajos consistentes en la recogida de datos de bienes inmuebles urbanos, materializados en un modelo-estandar de «ficha-analítica de muestra de mercado» y cuya finalidad, tras su posterior estudio por los técnicos del proyecto, sería categorizar la construcción, a nivel de edificio, respecto a los usos residencial (colectiva y unifamiliar aislada, adosada o en manzana), comercial, oficinas e industrial.

Jerarquizadas y distribuidas las muestras por municipios y usos, las conclusiones del estudio fueron:

Que determinadas características constructivas eran las determinantes en la fijación final del valor de los productos inmobiliarios.

Que las citadas características incidían de diferente manera en el valor final, por lo que era necesario atribuirles un valor concreto.

A través de la asignación de los diversos valores, tendríamos una categorización definitiva de la construcción, en sus diferentes usos.

En los usos residencial, comercial y oficinas, categorizarán la construcción: el ascensor, portero, calefacción, número de baños, cerramiento, carpintería exterior y portal; cada uno de estos elementos, y en función de sus calidades, definirá en última instancia la construcción. En el uso industrial, serán: edificación (abierta o cerrada), solera de hormigón, altura libre, estructura, cerramiento exterior, luz, grúa puente o similar ó elevadores.





El uso predominante del edificio y la calidad constructiva (conservación y rehabilitación), ponderarán la antigüedad de la construcción, y conjuntamente con los coeficientes correctores de carácter individual y la categorización configurarán «el valor final» de la construcción.

La categorización de los aproximadamente 55.000 edificios previstos en Bizkaia, referenciados gráficamente en el parcelario catastral a nivel de polígono, manzana y parcela, requerirá la realización de un trabajo exhaustivo de campo, a través del cual se incorporarán a la Base de Datos Catastral las características constructivas determinantes de la categoría.

Las «fichas analíticas de mercado» cargadas en la Base de Datos, serán una fuente de información permanente, para aquellos usuarios o actuarios, que en el desarrollo de sus competencias, crean oportuno su utilización.

## Suelos

La ejecución y realización de un estudio de zonificación homogénea por usos, exigió nuevamente la asistencia técnica especializada, y el estudio, clasificación y selección de más de 20.000 muestras de mercado, que una vez codificadas y tratadas por un programa informático, permitiese su tratamiento y adscripción a «zonas homogéneas de suelo» para, posteriormente, obtener unos valores de repercusión a nivel de zona y edificio, en principio.

Esta fase del proyecto ha requerido en todo momento una gran coordinación entre el personal técnico de la empresa y los técnicos forales, en cuanto al tratamiento de congruencia que se dé a las muestras de mercado (superficies, valores mínimos-máximos, correlación estado de antigüedad-estado de conservación, rechazos y «filtros» informáticos, codificación de municipios y calles, establecimiento de zonas especiales, tratamiento específico del uso industrial intentando respetar polígonos industriales si el comportamiento del factor suelo es uniforme...).

La delimitación de «zonas homogéneas» quedará reflejada en la documentación cartográfica (se ha trabajado con la catastral, a pesar de los problemas existentes respecto a su permanente actualización).

La actuación de la empresa especializada se ha dividido en las siguientes fases:

- Desarrollo de programas informáticos para extracción de las muestras seleccionadas, con asignación de las mismas a zonas.
- Distribución y selección de muestras en base a criterios geográficos, de usos y fechas de obtención.
- Comprobación y codificación por técnicos de la empresa.
- Controles de calidad y revisión de rechazos.
- Zonificación por municipios y usos sobre la cartografía catastral.
- Confección de dos listados: uno de muestras por municipio y uso con descripción de determinados datos de las muestras (uso, clase, superficie); y otro de zonas y tramos por usos.
- Ficheros informáticos.

## Adecuación de herramientas informáticas: tratamiento masivo de la información

La implantación de un sistema de valoración automatizado, con el establecimiento de una zonificación de las vías públicas, a las cuales se les asigna un valor a través del método residual y una precisa caracterización de las singularidades de cada edificio, obliga a revisar en profundidad las actuales transacciones informáticas, y a ensamblar bases de datos y programas de tratamiento de la información, que permiten en última instancia, la obtención automática de valores objetivos y fiables.

## KUAC (Gestión del Catastro Urbano)

La transacción KUAC actúa como una base de datos intermedia, donde se recogerán datos identificativos de las tipologías

## Cuadro 2 Listados de muestras por municipios y zonas

MUNICIPIO		USO (Residencial, Comercio, Oficina e Industria).														
N.º lista	Uso	Clase	Modalidad	Planta	Sup Útil	Sup Contr	Valor/M <sub>2</sub>	Valor	VR. Suelo	V const.	Esq.	Int.	Sol.	S/Sol/	Año const.	Fecha/Zona
MUNICIPIO		USO (Residencial, Comercio, Oficina e Industria).														
<u>Calle</u>				<u>Tramo</u>			<u>Pares</u>			<u>Impares</u>						
Cód.	Nombre	N.º tr. Cod.		Nombre	Inf.	Sup.	Inf.	Sup.			Inf.	Sup.				

## Cuadro 3 Catastro urbano Consulta-Edificio

<u>Cód.</u>	<u>Munic.</u>	<u>Políg.</u>	<u>Manz.</u>	<u>Parc.</u>	<u>Cod. X</u>	<u>Cód Y</u>	<u>Carpeta /Av<sup>o</sup></u>
	Calle		Vía Pública		Portal		Nº Edificio

### Datos actuales de Catastro

- Superficies
- Valor suelo, construcción, catastral
- Año construcción, rehabilitación y grado de conservación
- Datos de vivienda: caserío, n.º de baños, calefacción, n.º de aseos, agua caliente, carpintería, calor negro...
- Datos de industria: Luz nave, altura nave, distancia entre cerchas.

### Datos que deben incorporarse

- Vivienda: datos que la categorizan (ascensor, calefacción, baños, carpintería...)
- Industria: datos que la categorizan (edificación, estructura, solera, cerramientos...)
- Datos constructivos: año construcción, rehabilitación, grado de conservación, uso, clase, nueva categoría.

constructivas, conceptos básicos utilizados y categorizaciones realizadas en base a los mismos. Estas últimas, gestionadas a nivel de uso y clase, modularán la construcción. La consulta a nivel de edificio deberá incorporar o albergar los siguientes campos informáticos: año de construcción, rehabilitación, grado de conservación, uso, clase y categoría, así como los datos constructivos que han determinado la categoría señalada. La identificación del bien, objeto de consulta, se realizará siempre respecto al municipio, polígono, manzana y parcela.

Por otra parte, se ha creado una herramienta informática específica, denominada KATM (Toma de muestras del Servicio de Catastro), que gestiona las muestras de cons-

trucción obtenidas del mercado inmobiliario, con un menú con tres opciones habilitadas:

- Muestras de construcción: donde se consultan, se modifican y se dan de baja y alta las muestras citadas, permitiendo su visualización a través de su código de muestra, número fijo catastral o código de Municipio-Calle.
- Mantenimiento de tablas auxiliares: donde se visualizan conceptos, categorías por puntos y modificaciones masivas.
- Petición de cadenas: donde se efectúan cálculos y listados globales de puntos y categorías a nivel de municipio.

La KATM podría integrarse en un futuro como una opción más del menú que gestiona la KUAC.

---

Cuadro 4  
Servicio de Catastro y Valoración  
Valoración automatizada - Análisis construcción

---

Menú General

---

Gestión de la Toma de Muestras

1) *Muestras de Construcción.*

- Altas, Bajas, Consultas, Modificaciones (Vivienda, Industria)
- Consulta por: Código de muestra, n.º fijo, Municipio-calle.
- Información visualizable: Municipio, calle, portal, elemento, n.º fijo, muestra, uso, puntos, categoría, datos de la categorización, grado rehabilitación, conservación, superficies, años construcción y precio.

2) *Mantenimiento de Tablas Auxiliares.*

- Tabla de conceptos: alta, modificación y consulta: descripción abreviada y puntos.
- Visualización Tabla de conceptos: individualización de los mismos (cubiertas, porteros, ascensores, cerramientos...) y puntos asignados.
- Tabla de categorías por puntos: tramos de puntuación y asignación de cada categoría.
- Modificación de puntos masiva: a nivel de conceptos categorizantes.
- Tabla de coeficiente censor: tramos de puntuación y coeficientes.

3) *Petición de cadenas.*

- Cálculo de puntos y categorías, por municipios.
  - Listado de puntos y categorías, por municipios.
- 

**HCUA (Mantenimiento y Consultas al Callejero de Catastro).  
KAZO (Catastro-Zonas)**

La segunda base de datos intermedia de la cual extraerá información la futura aplicación de valoración (actualmente denominada YCA0) iba a ser la denominada HCUA. El análisis técnico de su actual estructura ha puesto de manifiesto la falta de operatividad de esta herramienta, cuya descripción escaparía a la síntesis de este artículo, que tan sólo pretende fijar a grandes rasgos las líneas básicas que están guiando el desarrollo y ejecución de ésta reforma.

Se ha creado una nueva transacción denominada KAZO (Catastro-Zonas-Tramos), que contendrá un menú, cuyo contenido permitirá la gestión de unos valores

de repercusión de suelo a nivel de zonas y edificios (por usos, clases y modalidades), conservándose un histórico de la situación anterior, para valorar las diferentes situaciones en función de las fechas de los expedientes administrativos.

El sistema actual basado en la determinación de unas categorías de suelo, reflejadas en unos coeficientes moduladores que actuando sobre el módulo básico «M» nos dan los valores de repercusión, se ha mostrado claramente insuficiente por dos motivos: por una parte, por la escasa diferenciación que se ha realizado de los usos (sólo existen con valor el residencial y el comercial); y por otra, por la falta de actualización de los mismos (módulo «M»), lo que ha conducido a una utilización, en muchos casos, discrecional del coeficiente de mercado.



**Cuadro 7**  
**Esquema actual**  
**Gestión de Expedientes Urbanos**

IDENTIFICACIÓN (Desglose: Valoración «ON LINE»)

VALORACIÓN-MODIFICACIÓN

**Datos identificativos**

- Referencia - Expediente (TR. S-2...)
- Contribuyente
- N.º Fijo Catastral
- Domicilio Tributario
- Superficie construida
- Tramo.
- Año Construcción

**Datos valorativos**

- *Suelo*  
 Valor básico  
 CMSUC (coeficiente modulador según uso y categoría).  
 Coeficientes Correctores.
- *Construcción*  
 Valor básico  
 CMCUC (coef. modulador según uso y categoría).  
 Coeficientes correctores.
- Coeficientes de Mercado y coeficientes conjuntos.

El procesamiento informático de los datos de las muestras de mercado y los diversos datos que integran las mismas, permitirán una asignación de muestras por zonas, y el diseño de un «trameado» donde el comportamiento de la variante suelo deberá ser homogeneizado para ser utilizado en un proceso de valoración masiva.

**YCA0 (Valoración de bienes)**

YCA0 es la transacción para la gestión de valoración de bienes inmuebles, diseñada como herramienta de ayuda para el Servicio de Catastro y Valoración. Tiene como objetivo el de integrar la labor de identificación y valoración de bienes, que las diferentes secciones de la Administración de Tributos solicitan al Servicio de Catastro, cuando necesitan conocer la valoración de un bien. La YCA0 (que sustituyó a la anterior YCB0) se ha desarrollado bajo el sistema general de control y seguridad de acceso a las aplicaciones SECA.

Actualmente, el trabajo de valoración se estructura básicamente en torno al expe-

diente administrativo como unidad de trabajo (principalmente en los denominados TR ó peticiones de valoración del Impuesto de Transmisiones, y en los S2 ó valoraciones previas solicitadas por el contribuyente, aunque existen otros orígenes contenidos en la actual tabla TBA0, antigua HSYT). El expediente puede contener uno o varios objetos que deben ser valorados, pero que previamente deben ser identificados contra el Catastro, intentando realizarse simultáneamente la transmisión de dominio (aunque la práctica está demostrando que las dificultades son mayores que las previstas). Realizada la valoración, las modificaciones de datos introducidas en determinados campos deben incorporarse a la Base de Datos Catastral (especialmente la clase y modalidad). Si existiesen valoraciones dentro del edificio ó del mismo uso, ó del mismo número fijo, ó muestras de construcción provenientes de los estudios de mercado, se visualizarán mensajes de «aviso», para que el tasador lo conozca, y se eviten desviaciones de valor en bienes de características similares.

La configuración de la nueva herramienta de valoración no debe diferir sustancialmente de la actual, adaptándose a la doble finalidad que tendrá asignada: valoración masiva de bloques de bienes (vía «Bach»), y valoraciones específicas que plantee el día a día las necesidades del Servicio de Catastro y Valoración (principalmente, las comprobaciones de valor). Sus fuentes de información serán las mismas Bases de Datos intermedias (KUAC y KAZO), articulándose su funcionamiento en torno a las previsiones que establezca la nueva Normativa Técnica de Valoración.

## Adaptación del sistema normativo foral

La última fase de este Proyecto de reforma plantea la necesidad de dar cobertura normativa en sus diversos ámbitos fiscales, a todas las actuaciones administrativas desarrolladas; y dicha tarea, sólo puede abordarse desde una doble perspectiva, que condiciona cualquier decisión que en tal sentido se tome: por una parte, la naturaleza jurídico-administrativa de las mismas y su incidencia en las diversas normas vigentes; por otra, el objetivo perseguido por el proyecto: la existencia de unos valores objetivos de determinados bienes inmuebles urbanos, valores mínimos de referencia respecto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, con posibilidad de ser tenidos en cuenta en la gestión de otros tributos forales o locales.

La revisión, modificación o reajuste de la metodología básica de valoración regulada en el Decreto Foral 86/1990 de 26 de junio, deberá plasmarse en una nueva Normativa Técnica de Valoración, cuyo cuerpo básico estará integrado por las conclusiones a que han llegado los técnicos responsables del Proyecto, complementado por cuantas disposiciones del mismo rango, superior o inferior sean necesarias. Dicho trabajo pluridisciplinar, que deberá coordinarse desde el propio Servicio de Catastro

y Valoración con la Asesoría Jurídica y demás Servicios afectados, obligará a modificar las siguientes disposiciones normativas:

- Norma Foral General Tributaria del Territorio Histórico de Bizkaia 3/1986, de 26 de marzo, modificada por la Norma Foral 1/1996, de 19 de abril.

- Norma Foral 3/1989, de 23 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- Decreto Foral 86/1990 de 26 de junio, que regula y aprueba las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores para la determinación objetiva del valor catastral e los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- Orden Foral 1933/1994, de 8 de agosto, por la que se regula el procedimiento de información previa sobre el valor atribuible a los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las transmisiones patrimoniales onerosas, distinguiendo lo que es la impugnación de la comprobación del valor, como valoración de elementos concretos del hecho imponible, recurrible en reposición o en vía económico administrativa (con admisión de cualquier tipo de prueba admitida en derecho), o proponiéndose la tasación pericial contradictoria, de lo que es la asignación individualizada y comunicación del «valor previo», como acto administrativo independiente, si es que así se considera.

- Instrucciones ó Circulares internas del Departamento de Hacienda y Finanzas, que desarrollen aspectos tales como: la referencia de mercado (RM), utilización, uso y acceso de información a los estudios de mercado, impugnabilidad, en su caso, del «valor previo», adaptación de modelos administrativos, normas procedimentales...

Por último, desearía tan sólo dejar constancia de dos cuestiones que me preocupan, y que deberán ser objeto de estudio en su momento: la primera, la retroactividad o irretroactividad en la aplicabilidad de los valores de referencia en relación con la producción de determinados hechos imponibles; y la segunda, la interrelación

entre la Ley 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal, y el artículo 114 de nuestra Norma Foral General Tributaria, en cuanto al tratamiento administrativo e informático que deba darse al denominado «valor previo o referencial», y su posible consideración como «dato personal».

## Reflexiones personales

El objetivo último perseguido por el Proyecto de valoración automatizada de Bienes Inmuebles Urbanos en Bizkaia, no es otro, que el garantizar al contribuyente en sus relaciones jurídico-fiscales con su Hacienda Foral, la seguridad y la equidad en la incorporación de unos valores en sus declaraciones tributarias, que eviten toda comprobación de valor en el trámite de determinación de su Base Imponible en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, y específicamente, en las Transmisiones «Intervivos» de carácter oneroso. Ello obliga a asignar a la mayoría de los bienes urbanos del Territorio, a través de su número fijo, un valor objetivo, fiable y transparente, referenciado constantemente al valor de mercado. Esto será posible si disponemos de una metodología adecuada valorativa, de una unidad y homogeneidad de criterios, y de una estructura administrativa adecuada, con interlocutores válidos en la toma de decisiones (la dicotomía orgánica existente, si bien necesaria en un principio, debe tender a su desaparición, integrándose el proyecto en el Servicio de Catastro y Valoración). Todos ellos serán indispensables para hacer efectivos el principio de seguridad jurídica, y para no vulnerar el principio de actos propios de la Administración en materia de valoración inmobiliaria.

La implantación de un proceso de calidad global dentro del Departamento de Hacienda y Finanzas, nos obliga a prever mecanismos de corrección ágiles, que permitan al contribuyente en cualquier momento discutir o impugnar los valores asig-

nados a su patrimonio, habilitando vías procedimentales que garanticen el correcto desarrollo de un proceso reglado (especial relevancia debemos otorgar al futuro papel que desempeña el coeficiente de mercado, con motivación de su uso, especialmente en el comportamiento atípico que tiene en usos tales como los garajes y el comercial).

Debemos también conjugar lo que nace siendo un procedimiento de valoración masiva (con grandes semejanzas con la valoración catastral), con una asignación individualizada de valor, debidamente motivada y justificada (oyendo así los planteamientos de nuestro Tribunal Económico Administrativo Foral y de la jurisprudencia en general). El ciudadano debe saber cuáles son los fundamentos técnicos y administrativos en que nos hemos basado para fijar las bases imponibles de un impuesto, de tal manera que pueda combatirlos, rechazarlos o aceptarlos, sin acudir a trámites costosos, tales como la tasación pericial contradictoria o el recurso contencioso-administrativo. No olvidemos, además, que las tasaciones no gozan de la presunción de los actos administrativos, puesto que no son tales, y simplemente son dictámenes; y los que sí gozan de presunción de legalidad y certeza son las autoliquidaciones de valor practicadas por los sujetos pasivos (artículo 8 de la Norma Foral General Tributaria) en la determinación de sus bases imponibles, residiendo la carga de la prueba o de destrucción de la presunción citada en la Administración, que luego podrá ver revisadas sus actuaciones en vía jurisdiccional, haciendo eficaz para el contribuyente la tutela judicial efectiva.

Quiero introducir finalmente una breve reseña respecto a la «potencialidad» o posibilidad expansiva del contenido de este Proyecto.

La reciente aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, y su cuestionable aplicación en el ámbito autonómico vasco, abre una serie de incógnitas de difícil respuesta ahora, si en algún momento se decidiese am-

pliar el ámbito de aplicación de este Proyecto a las valoraciones catastrales. En cuanto a los valores de suelo, y las constantes referencias al «Valor de repercusión en polígono», «Valor básico de repercusión más específico...», «valor de repercusión en parcela, ó en su caso, el de repercusión en calle o tramo de calle corregido...» parece inapelable su no aplicación en cuanto los mismos han perdido su vigencia en nuestro Territorio. La Exposición de Motivos deja bien claro que el valor del suelo será «el valor real que el mercado asigne a cada tipo de suelo»; en cuanto a los valores de construcción o más exactamente a las edificaciones (curiosamente ninguna referencia hay en la Exposición citada), se establece que su valor se determinará de acuerdo con la normativa catastral. ¿Será normativa catastral nuestra futura Normativa Técnica de Valoración? Criterios de política legislativa, plasmados en esta futura Normativa, deberán pronunciarse sobre esta cuestión.

El proceso de reforma del IRPF vasco, y la tan cuestionada progresividad o regresividad del mismo, depende en parte del

modelo de desgravación de vivienda elegido, de la retroactividad de las medidas a aplicar y de los mecanismos compensatorios ofrecidos a los beneficiarios. El valor fiscal asignado a las viviendas, teniendo en cuenta las peculiaridades de nuestro mercado inmobiliario ¿será un valor referencial a estos efectos?

Tenemos que citar, por último, dos grandes ventajas, que como valor añadido, incorporarán la futura implantación de este nuevo sistema de valoración: una, el incremento de los porcentajes recaudatorios al realizarse las declaraciones por un valor real; y otra, el servir como fuente de información permanente para la Inspección de los Tributos en la lucha contra el fraude inmobiliario, en la ocultación de Bases Imponibles en los Impuestos sobre la Renta y Sociedades.

Difícil equilibrio el objetivo perseguido por éste Proyecto de Reforma dados los intereses divergentes muchas veces planteados. Pero intentémoslo. Las peculiaridades de nuestra Hacienda Foral juegan a nuestro favor. ■