

# LA VALORACIÓN CATASTRAL Y LA ARTICULACIÓN CON LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA NUEVA LEY DEL SUELO

JOSÉ FERRARI MÁRQUEZ

SUBDIRECTOR GENERAL  
DE CATASTROS INMOBILIARIOS URBANOS

JORDI GUIMET PEREÑA

SUBDIRECTOR GENERAL DE INFORMÁTICA

**S**E ensambla en dos apartados diferenciados, pero complementarios entre sí, el núcleo de la actividad catastral desde la perspectiva del nuevo marco legal: la gestión y valoración catastrales. En cuanto a la valoración, su autor esquematiza el contenido económico del aprovechamiento urbanístico que se asimila con el valor catastral, cuyos criterios de valoración serán aplicables a la expropiación.

Respecto a la gestión, el autor presenta un esquema de la relación dinámica entre urbanismo y Catastro, basada en la utilización de unos registros de información a los que la informática permite un intercambio de datos que alimenten ambos sistemas.

## PARTE I

### Marco general

Las ciudades, como escenarios físicos de los asentamientos humanos, duran más que la sociedad misma, de tal forma que su estructura física urbana puede seguir existiendo aun cuando la sociedad que la



*La Ley obligará a un estudio pormenorizado de todo el territorio municipal, definiendo unidades ambientales en el suelo no urbanizable y unidades de reparto en el suelo urbano.*





produjo haya desaparecido con anterioridad.

Desde la antigüedad y casi hasta el momento presente, la estructura física del organismo urbano ha reflejado sus características socio-económicas. En la actualidad, esa estructura física no llega a corresponderse del todo con su organización social, no obstante, contiene un gran número de indicadores a través de los cuales es posible conocer su memoria histórica.

Pero esa correlación que existía en la antigüedad entre ciudad y sociedad, en el momento actual está casi invertida. Las ciudades en las que vivimos no son la proyección adecuada de nuestra sociedad y se convierten, a veces, en una estructura rígida que demora sus transformaciones o reformas, propiciando así aún más, la permanencia jerárquica de ciertos intereses consolidados.

Las ciudades que vivimos son ciudades de hace más de cien años, en donde tan sólo ciertas intervenciones, basadas en alternativas teóricas han tratado de articular mecanismos de conexión entre la estructura física y la sociedad, con el objetivo de mejorar la calidad de vida urbana.

En nuestro país, la primera legislación urbanística no sólo llegó con retraso para poder solucionar

los problemas planteados, sino que produjo una instrumentación especulativa del planeamiento municipal. La Ley del Suelo de 1956, nos llevó a una situación de ruptura total con la estructura histórica de la ciudad, potenciando un desarrollo periférico, empobreciendo nuestra cultura urbanística y alejándonos de las prácticas seguidas en el resto de los países democráticos de Europa.

La reforma de la Ley en 1975 y su texto refundido de 1976 trató tímidamente de aproximarnos a una situación más acorde con los planeamientos del urbanismo contemporáneo, referidos a la protección de los centros históricos y a la planificación de forma racional, de los nuevos barrios, tratando de formar un conjunto urbano armónico.

La crisis económica de los años setenta, consecuencia de la producida a nivel mundial, y la crisis de identidad derivada de la nueva situación democrática de nuestro país, han enriquecido, gracias a la acción directa de los Ayuntamientos, la práctica urbanística de los últimos años. La experiencia tenida desde el año 1979, con la llegada de las Corporaciones democráticas, ha supuesto un paso definitivo hacia una gestión auténtica del urbanismo, basada en una gestión austera, en un período de crisis económica,

sobre todo en los primeros años de la década.

Las reformas que se acometieron por alguno de esos Ayuntamientos, sobre los Planes Generales Municipales, entonces vigentes, han aportado un conjunto de nuevas técnicas de gestión del planeamiento que han transformado nuestras ciudades. En este sentido, la intervención pública ha demostrado ser un elemento esencial para reforzar la coherencia entre la estructura física del organismo urbano y sus características socio-económicas. De esta forma se ha comprobado que la voluntad política, en la acción, es más importante que el propio planeamiento. Es decir, se ha vuelto a plantear el ya antiguo debate contrario al planeamiento urbanístico, al que se contraponen la gestión pública del urbanismo como únicamente válida para lograr una organización de la estructura urbana acomodada a una sociedad democrática y moderna.

Por todo ello, el intento de la nueva Ley 8/1990, de recopilar y mejorar la experiencia de la última década de gestión democrática del urbanismo, es un avance importantísimo en la búsqueda de un instrumento socialmente válido para lograr los objetivos que a nivel de gobierno local, puedan plantearse en la búsqueda de una mejor calidad de vida urbana y rural.

Los resultados obtenidos en la gestión urbanística de algunas ciudades que con anterioridad han utilizado las técnicas de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, auguran un futuro espléndido para el resto de las ciudades que se acojan a la nueva Ley 8/90. No obstante, la pieza fundamental para el funcionamiento de todo este mecanismo, estará en la gestión y coordinación que se realice desde los distintos niveles de la Administración, Central, Autonómica y Local, pero sin olvidar que a cada una de ellas les corresponde un papel distinto en base a sus funciones y a sus competencias en materia urbanística y territorial.



**La Ley 8/90**

En esquema, la nueva Ley pretende conseguir la fijación de las condiciones básicas que aseguren la igualdad de todos los ciudadanos en el ejercicio de sus derechos y deberes como propietarios del suelo afectado por el proceso de urbanización y edificación. Para ello se delimita la función social de la propiedad en un nivel igualitario de conformidad con lo previsto en el artículo 33.2 de la Constitución.

El sistema consiste en que el planeamiento urbanístico confiere tan sólo una aptitud inicial para la edificación de un terreno ya que la restante corresponde a la colectividad. Además el derecho a la edificación sólo se consolida al cubrir determinadas fases que tienden a garantizar la efectividad, del principio redistributivo de cargas y beneficios, para lo cual se exige el cum-

*CUADRO 1. Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (Ley 8/1990 de 25 de Julio). Facultades urbanísticas (artículo II).*



plimiento de las cargas de cesión, la realización de la obra urbanizadora precisa y la sujeción a la ordenación urbanística, mediante la exigencia de la licencia municipal de la edificación correspondiente.

La técnica propuesta se garantiza con la intervención, de la Administración actuante mediante la expropiación, frente al incumplimiento de los objetivos sociales, impidiendo la adquisición de las diversas facultades previstas. Para facilitar este sistema se determina el contenido del derecho al aprovechamiento urbanístico a través de la técnica del aprovechamiento tipo, estableciendo en cada fase el derecho de adquisición del mismo.

El contenido económico de ese derecho se tasa asimilándolo con el valor catastral, ya que se obtiene determinando el valor básico de cada polígono en base al uso y tipología edificatoria característicos resultantes de la ordenación y ponderando la situación de la parcela dentro de cada polígono.

Tan sólo el suelo no urbanizable o el urbanizable no programado, se tasan por el llamado valor inicial que a su vez debe coincidir con los criterios de las valoraciones catastrales (artículo 66.2).

Las fases que garantizan el control de la Administración actuante en la consecución de los objetivos sociales a lo largo del proceso de patrimonialización del derecho a la edificación son las siguientes:

- Derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Derecho a urbanizar.
- Derecho a edificar.
- Derecho a la edificación.

Por otra parte, la importancia de la valoración catastral queda incrementada con el principio innovador que el artículo 73 de la Ley introduce al señalar que los criterios de valoración catastral serán de aplicación a todas las expropiaciones que se lleven a cabo por los po-

deres públicos, tanto si se enmarcan en el ámbito de la ejecución del planeamiento urbanístico como si tienen su amparo en cualquier otra normativa.

Con todo lo expuesto, puede afirmarse que la Ley 8/90, consolida y perfecciona el principio de que la legislación y el planeamiento urbanístico determina sólo aprovechamientos, mientras que la valoración concreta de cada bien es función del Catastro.

**Catastro y Ley del Suelo**

Del contenido actual de la Ley, se pueden deducir tres puntos de necesaria confluencia con el Catastro.

- Planeamiento urbanístico general y parcial.
- Cuantificación de los aprovechamientos tipos.
- Tasación de los aprovechamientos susceptibles de adquisición en base a las valoraciones catastrales.

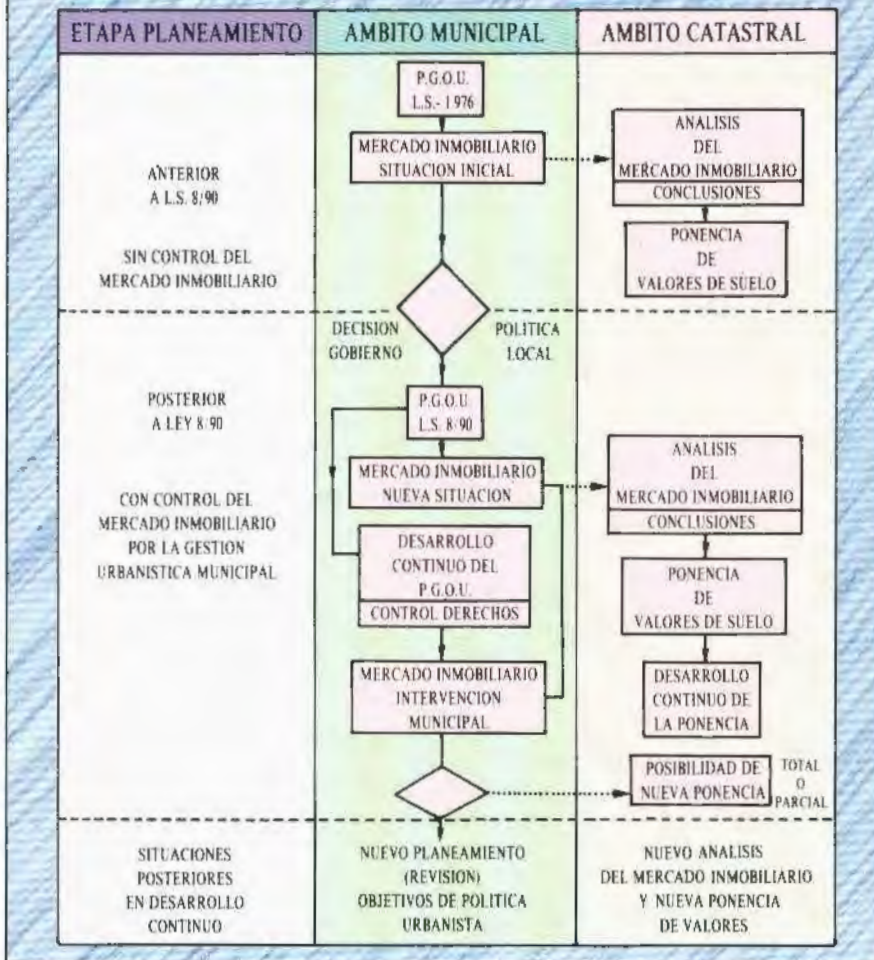
De los tres puntos mencionados, los dos primeros tienen una correlación directa con el Catastro, ya que en el primero el planeamiento urbanístico servirá de base para la valoración catastral y en el segundo, el aprovechamiento tipo lo condicionará al incidir, en el mercado inmobiliario, de forma continua en las diversas fases de consolidación de cada derecho.

La correlación en el tercer punto es recíproca, no sólo para la tasación correspondiente de los aprovechamientos susceptibles de adquisición, previstos en la Ley, sino en su aportación a la consideración del valor catastral como valor único administrativo base de referencia. En este sentido no hay que olvidar el principio innovador que el artículo 73 de la Ley introduce.

Pero la necesaria identificación de las tasaciones previstas en la Ley del Suelo con las valoraciones catastrales obligará a una comunicación continua entre las distintas Administraciones que gestionan el planeamiento urbanístico y el Centro de Gestión Catastral y Coopera-



**GRAFICO 1  
CORRELACION PLANEAMIENTO URBANISTICO Y CATASTRO**



ción Tributaria que fija los valores catastrales.

En los Cuadros 2, 3 y 4, se establece un estudio comparativo entre las tasaciones referidas a la clasificación del suelo y su correspondencia con la valoración catastral. De este estudio se deduce que la actual normativa recogida en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989, tiene los instrumentos adecuados para hacer coincidir las valoraciones catastrales con los criterios de la Ley del Suelo 8/90.

Pero, por otra parte, la necesaria referenciación de los valores catastrales a los valores de mercado, tal como exige la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, obligará a un mantenimiento actualizado del Catastro no sólo referido a la nueva situación urbanística del municipio

y de cada una de las fincas afectadas, sino a la dinámica económica del mercado inmobiliario tanto de los bienes rústicos como urbanos.

Para conseguir este objetivo del mantenimiento actualizado del valor catastral será necesaria una agilización del actual sistema de valoración catastral que podrá abordarse con la unicidad del procedimiento, tanto en los bienes de naturaleza urbana como para los rústicos, con la futura Ley de Ordenación del Catastro, ya que la totalidad del territorio municipal quedará bajo una nueva situación de mercado, derivada de los nuevos planeamientos que se redacten en base a la Ley 8/90.

En el Gráfico 1 se indica esquemáticamente la influencia o correlación entre planeamiento municipal

y Catastro referido a cada una de las situaciones que de forma continuada se producen en cada municipio según que el planeamiento esté basado en la Ley de 1976 o en la Ley 8/90.

Por último, en cuanto a la necesaria correlación entre la cuantificación de los aprovechamientos tipos y el Catastro hay que decir que será consecuencia de su utilización como sistema de información territorial SIT, siendo la única base informática utilizable para tal fin.

### Situación actual y futura

En el momento actual, las revisiones y modificaciones de los valores catastrales se corresponden con los objetivos marcados en los planes de trabajo de 1990 y 1991 del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Esta situación queda resumida en dos grupos de municipios: uno, en los que su valoración catastral ha sido adaptada a la normativa de la nueva Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989, y otro los que aún no han sido adaptados a la mencionada normativa.

El primer grupo, es decir, aquellos que su valoración catastral se ajusta a la nueva normativa, requerirán un análisis pormenorizado sobre la situación del planeamiento urbanístico, en el que se han basado, y su nueva situación respecto a la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 8/90, y/o al punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la misma, para replantear la correlación entre planeamiento y Catastro en el más breve espacio de tiempo, lo que requerirá posiblemente, según los casos, algunas modificaciones puntuales de las Ponencias vigentes.

En el segundo grupo, esto es, aquellos que se adaptarán durante 1991 a la normativa catastral del 28 de diciembre de 1989, requerirán el mismo análisis entre planeamiento y las disposiciones señaladas anteriormente, pero concretando cuál debe ser el procedimiento a seguir



CUADRO 2. Criterios de aplicación de valores. Supuestos generales. Comparación con la O.M. de 28/12/89.

| CLASE DE SUELO            | SITUACION  | SUELO VALOR DERECHO CONSOLIDADO   | ORDEN MINISTERIAL 28/12/89  |   |                       |
|---------------------------|--|---|---|---|-----------------------|
|                           |  |   | VALOR CATASTRAL DEL SUELO   |   |                       |
|                           |  |   | Criterio valoración   | Observaciones   | Asignación            |
| NO URBANIZABLE            |  | VALOR INICIAL (Artículo 66.1)   | Suelo de naturaleza rústica   | En diseminados y situaciones recogidas en norma 4 c y d                                 | Como en la actualidad |
| URBANIZABLE NO PROGRAMADO | SIN PAU (no ha adquirido el derecho a urbanizar)   |   | Suelo de naturaleza rústica   | En diseminados y situaciones recogidas en norma 4 c y d                                 | Como en la actualidad |
|                           | CON PAU (no ha adquirido el derecho a urbanizar)   | VALOR INICIAL +25% COSTE URBANIZACION (Artículo 66.2)   | Se valora por VUC (Norma 9 b.c.d.e.) aunque pueden figurar VRC. Deducir costes urbanización | Situación difícilmente coordinable a la realidad del mercado. No coinciden valoraciones |                       |
| URBANIZABLE PROGRAMADO    | SIN PP (no ha adquirido el derecho a urbanizar)  |   | Se valora por VUC (Norma 9 b.c.d.e.) aunque pueden figurar VRC. Deducir costes urbanización | Situación difícilmente coordinable a la realidad del mercado. No coinciden valoraciones |                       |
|                           | CON PP (ha adquirido el derecho a urbanizar)   | VALOR INICIAL +50% COSTE URBANIZACION (Artículo 69.1)   | Se valora por VRC con la excepción de norma 9 b.d.  | Situación difícilmente coordinable a la realidad del mercado. No coinciden valoraciones |                       |
|                           | CON PP + EQUIDISTRIBUCION, CESION, URBANIZACION (ha adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico)     | VALOR URBANISTICO (100% APROVECHAMIENTO URBANISTICO (Artículo 71)   | Se valora por VRC o por VUC siempre en función del AU                                       |   | 100% AU               |
|                           |  |   |   |   |                       |
| URBANO                    | SIN PERI (no ha adquirido el derecho a urbanizar)  | VALOR URBANISTICO (VALOR PLANEAMIENTO ANTERIOR O 50% APROVECHAMIENTO URBANISTICO VIGENTE) (el menor de los dos) (Artículo 66.3) | Se valora por VRC o por VUC siempre en función del AU                                       | Situación recogida en la norma 14 Coef "L"  | AU                    |
|                           | CON PERI SIN EQUIDISTRIBUCION, CESION, URBANIZACION (ha adquirido el derecho a urbanizar)                    | VALOR URBANISTICO (50% APROVECHAMIENTO URBANISTICO (Artículo 69.2)  | Se valora por VRC o por VUC siempre en función del AU                                       | Situación recogida en la norma 14 Coef "L"  | 50% AU                |
|                           | CON PERI CON EQUIDISTRIBUCION, CESION, URBANIZACION (ha adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico) | VALOR URBANISTICO (100% APROVECHAMIENTO URBANISTICO) (Artículo 71)  | Se valora por VRC o por VUC siempre en función del AU                                       |   | 100% AU               |

PAU = Plan de Actuación Urbanística; PP = Plan Parcial; PERI = Plan Especial de Reforma Interior; VRC = Valor de Repercusión en Calle; VM = Valor de Mercado; VUC = Valor Unitario en Calle; AU = Aprovechamiento Urbanístico.

**TITULO II - VALORACIONES:**

- El VRB en polígono, sólo entra cuando se ha adquirido el derecho al AU, entrando también VRC y VRP (Artículo 71).
- La argumentación de que las ponencias sólo deberán llevar VR para polígonos y calles, está basada en el artículo 71.2, "Cualquiera que sea la intensidad de dicho uso."

NOTA: Cuando el planeamiento esté adaptado a la Ley del Suelo reformada, los aprovechamientos fijados en el plan, serán obviamente vinculantes para la obtención de los valores catastrales.

CUADRO 3. Criterios de aplicación de valores. Supuestos específicos. Comparación con la O.M. de 28/12/89.

| SITUACION   | CLASE DE SUELO                       | CIRCUNSTANCIA  | VALOR DERECHO CONSOLIDADO  | ORDEN MINISTERIAL 28/12/89  |   |            |  |
|---|--------------------------------------|--|--|---|---|------------|--|
|   |                                      |  |  | VALOR CATASTRAL DEL SUELO   |   |            |  |
|   |                                      |  |  | Criterio valoración   | Observaciones                               | Asignación |  |
| Sistemas Generales                                  | SUELO URBANO                         | NO INCLUIDO EN AREA DE REPARTO (Artículo 38.1)<br>INCLUIDO EN SOLO UN AREA REPARTO (Artículo 58.3) | VALOR URBANISTICO 75% AT (en expropiación Artículo 38.2)               | Se valora por AU atribuible   | Situación recogida en la norma 14 Coef. "L" | 75% AT     |  |
|   |                                      | INCLUIDO EN VARIAS AREAS REPARTO (Artículo 38)   | VALOR URBANISTICO 75% AT ESTABLECIDO O PROMEDIO DE LOS AT DE LAS AREAS | Se valora por AU atribuible   | Situación recogida la norma 14 Coef. "L"    | AU         |  |
|   | SUELO URBANIZABLE                    | SIEMPRE EN AREAS REPARTO (Artículo 62.2)   | VALOR URBANISTICO igual que SUP  | Se valora por VUC aunque puede figurar VRB seguirá situación de SUP |   |            |  |
|   |                                      |  | VALOR URBANISTICO EN EXPROPIACION 50% AT (Artículo 39)                 | Se valora por VUC aunque puede figurar VRB seguirá situación de SUP | Situación recogida en la norma 14 Coef. "L" |            |  |
| Dotaciones Locales                                  | SUELO URBANO                         | NO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCION (Artículo 17.b.2 <sup>a</sup> )                                 | VALOR URBANISTICO 85% AT (Artículo 16.1)                               | Se valora por AU atribuible   |   | 85% AT     |  |
|   |                                      |  | VALOR URBANISTICO EN EXPOSICION 75% AT (Artículo 38.2)                 | Se valora por AU atribuible   | Situación recogida en la norma 14 Coef. "L" | 75% AT     |  |
|   | INCLUIDO EN UNIDADES (Artículo 37.2) | VALOR URBANISTICO ENTRAN EN REPARCELACION 85% AT (Artículo 16.1)                                   | Se valora por AU atribuible  |   |   | 85% AT     |  |
| Actuación en unidades de ejecución por expropiación | SUELO URBANO                         | (Artículo 38.2)  | VALOR URBANISTICO 75% AT   | Se valora por VRC o por VUC siempre en función del AU               | Situación recogida en la norma 14 Coef. "L" | 75% AT     |  |
|   | SUELO URBANIZABLE                    | (Artículo 39)  | VALOR URBANISTICO 50% AT   | Se valora por VRC o por VUC siempre en función del AU               | Situación recogida en la norma 14 Coef. "L" | 50% AT     |  |

AT = Aprovechamiento Tipo, SUP = Suelo Urbanizable Programado, AU = Aprovechamiento Urbanístico; VUC = Valor Unitario en Calle.

CUADRO 4. Criterios de aplicación de valores. Supuestos patológicos. Comparación con la O.M. de 28/12/89.

| SITUACION                | CLASE DE SUELO                                       | VALOR  | VALOR CATASTRAL O.M. 28/12/89 |  |
|--------------------------|--|--|-------------------------------|--|
|                          |  |  | Criterio valoración           | observaciones                                    |
| INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS | CUALQUIER TIPO DE SUELO (Artículo 18.1, Artículo 22) | VALOR URBANISTICO EL DERECHO AL AU SE REDUCIRA AL 50% AU | Según tipo de suelo           | Situación recogida en la norma 1 Coef. "L" y "N" |
| CADUCIDAD DE LICENCIA    | LICENCIA CADUCADA (Artículo 24.2, Artículo 26.3)     | VALOR URBANISTICO MAYOR O IGUAL 50% AU                   | Según tipo de suelo           | Situación recogida en la norma 1 Coef. "L" y "N" |

AU = Aprovechamiento Urbanístico.



para hacer coincidir las valoraciones catastrales con los criterios de la Ley 8/90. Esta situación obligará a adoptar ciertas directrices homogéneas para la definición de los polígonos de valoración.

Para conseguir esto será necesario que por el Centro de Gestión Catastral y el MOPU se determinen los procesos y correlaciones necesarios para armonizar los criterios de valoración. Esta armonización requerirá que el texto refundido de la Ley 8/90 clarifique algunos conceptos y proponga alternativas adecuadas a la misma.

En el Cuadro 6 se resumen las posibles y necesarias conexiones entre la Ley 8/90 y la normativa cata-

tral de 28 de diciembre de 1989 referida al valor del suelo.

Pero al igual que la situación de los diversos municipios, en lo referente a la valoración catastral, es distinta según estén incluidos en los planes de trabajo del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del año 1990 o 1991, también la aplicación de la Disposición Final Segunda de la Ley 8/90 puede condicionar cualquier planteamiento que se establezca con anterioridad al texto refundido que en la misma se exige.

En resumen, puede decirse que con la actual Ley 8/90 se abre un amplio período de transitoriedad que exigirá por un lado la adaptación tanto de las estructuras admi-

nistrativas que gestionarán el planeamiento como la de los instrumentos de intercambio de información entre las Administraciones responsables. Del nivel de cooperación que se establezca dependerá el futuro de la Ley.

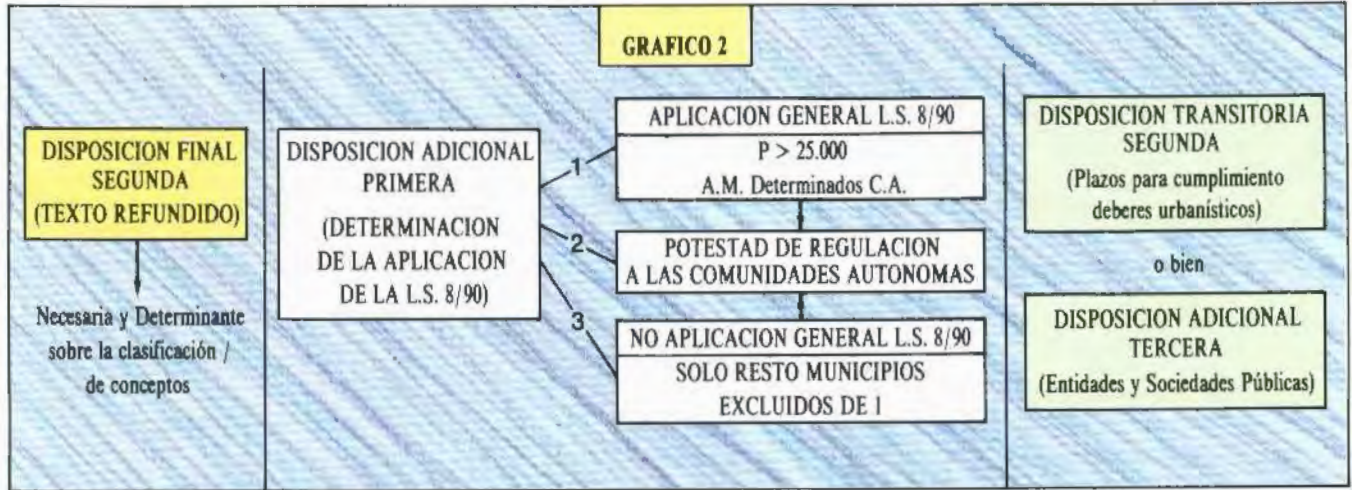
Por parte del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, no se escatimarán esfuerzos en la dotación de medios técnicos y humanos para la consecución de dicho objetivo, pues del esfuerzo común que se realice entre las Administraciones dependerá el futuro de la nueva gestión urbanística del territorio, lo que redundará en beneficio de toda la sociedad, para la cual el Catastro será un instrumento esencial y básico.



*El planeamiento urbanístico determina sólo aprovechamientos, mientras que la valoración concreta de cada bien es función del Catastro.*



GRAFICO 2



CUADRO 6. Cuadro comparativo normativa catastral y valoraciones según la L.S. 8/90.

| VALORACIONES CATASTRALES<br>O.M./28 DIC. 89 |   | VALORACIONES<br>L.S. 8/90  | OBSERVACIONES  |
|---|---|--|--|
| CAPITULO II                                 |   | TITULOS I<br>- CAPITULOS IV, V, VI y VII<br>TITULO II  |  |
| METODOLOGIA Y DEFINICIONES                  | <b>NORMA 3</b> <i>Metodología general VALOR CATASTRAL</i><br>Suelo + Construcción<br>Referencia a Mercado.  | <b>TITULO I</b><br><br><b>CAPITULO IV</b><br>Areas de Reparto<br>Artículos 30 y 31<br>☆<br><b>CAPITULO V</b><br>Cálculo A. Tipo<br>Artículos 32 a 35<br><br><b>CAPITULO VI</b><br>Aprovechamiento Urbano susceptible de apropiación.<br>Artículos 37 a 39<br>☆<br><b>CAPITULO VII</b><br>Unidades de Ejecución | REQUIERE VERIFICAR TIPO DE PGOU Y/O ACUDIR A DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS. PRIMERA 1 y 2 |
|   | <b>NORMA 4</b> <i>Definición Suelo Urbano</i><br>En base al planeamiento.<br>Clasificación  |  |  |
|   | <b>NORMA 6</b> <i>Delimitación de Suelo No Urbanizable</i><br>En base al planeamiento.<br>Clasificación.  |  |  |
|   | <b>NORMA 7</b> <i>División en Polígonos de Valoración.</i><br>En base a:<br>- Coherencia Urbanística.<br>- Circunstancias administrativas.<br>- Circunstancias de mercado.<br>- Circunstancias económico-sociales.<br>- Otras debidamente justificadas. |  |  |
| VALORES PORMENORIZADOS                      | <b>NORMA 8</b> <i>Valores del Suelo. Definiciones.</i><br>1. <i>Valores en Polígono.</i> Valoración media, Parcela tipo. VRB y VUB.<br>2. <i>Valores en Calle.</i> Pormenorización V. Polígono, VRC y VUC.<br>3. <i>Valores en Parcela.</i> VRP y VUP.  | <b>TITULO II</b><br><br><b>VALORACIONES</b><br>Artículos 66 a 72<br><br>(Ver artículo 73 para otras expropiaciones)  | VERIFICAR DISPOSICION TRANSITORIA SEXTA VALOR MINIMO 85% AT  |
|   | <b>NORMA 9</b> <i>Valoración del Suelo.</i><br>Norma general, por repercusión. También por unitario en diversos casos.<br>$VU = VR \times E \leq$ Por Usos.   |  |  |
|   | <b>NORMA 10</b> Coeficientes correctores V. del suelo.  |  |  |
|   | <b>NORMA 14</b> Coeficientes correctores ambos.   |  |  |



**PARTE II**

**E**L impacto de la nueva Ley 8/1990 probablemente no se centrará tanto en la elaboración de los futuros planes y en la implementación en los mismos de los nuevos instrumentos o figuras que introduce la recién publicada legislación, como en la posterior gestión, aplicación y control de dichos planes.

La complejidad inherente a la ejecución de las múltiples actuaciones que impondrá la nueva normativa, en su implantación práctica, obliga desde ahora, a efectuar un análisis y diseccionamiento de la Ley, para determinar las repercusiones, cuando menos, en el ámbito de la gestión.

Y en este ámbito, el Catastro es un elemento importante del nuevo sistema de gestión del territorio urbano.

En la primera parte de este artículo se tratan los aspectos valorativos del suelo y terrenos en relación con la normativa catastral al respecto. En esta segunda parte se pretende presentar una primera visión del posible *interfaz* entre urbanismo y Catastro, como relación dinámica entre dos sistemas, instrumentada en base a la utilización de unos registros de información susceptibles, con el adecuado uso de sistemas informáticos de tratamiento de información, de trasvasar e intercambiar los datos precisos para alimentar ambos sistemas.

**Registros de información**

El gráfico adjunto intenta representar el funcionamiento de la dinámica que impone el planeamiento o, en su defecto, la propia Ley, en el proceso de consolidación de los distintos derechos urbanísticos, hasta la finalización de la edificación. La excesiva simplicidad del esquema, sacrificando la riqueza de los aspectos jurídicos y técnicos que rodean cada fase del citado proceso, se justifica por cuanto su objetivo es el de resaltar, exclusivamente, los instru-

mentos materiales de gestión que, explícita o implícitamente determinados en la Ley, deben permitir la aplicabilidad de la misma y, asimismo, su interrelación con el Catastro.

Desde nuestra voluntaria visión práctica de la aplicación de la Ley, consideramos a los Registros como las herramientas básicas desde las que *observar* la evolución del sistema de gestión urbanística.

**Registro de solares y terrenos sin urbanizar**

*Finalidad*

- Gestión de los concursos de Adjudicación de suelos y terrenos sometidos a venta forzosa.

*Contenido*

- Identificación parcela(s)
- Datos físicos y urbanísticos
- Datos administrativos expediente

**Registro de transferencias de aprovechamiento**

*Finalidad*

- Certificación Registro de la Propiedad
- Información pública

*Contenido*

- Identificación parcela(s)
- Identificación titular
- Derechos urbanísticos adquiridos/cedidos
- Datos administrativos
- Valoración

**Registro de control de facultades urbanísticas**

No definido como Registro, de forma explícita, en la Ley, si bien en la práctica se configura como tal.

Puede ser considerado como un Registro-resumen de los dos anteriores, además de contener información propia.

Representa la plataforma sobre la que construir el *interfaz* o entramado de relaciones con el Catastro.

*Finalidad*

- Información pública
- Certificados Registro de la Propiedad
- Información para Catastro

*Contenido*

- Identificación parcela(s)
- Fases urbanísticas/derechos consolidados
- Zona y tipo planeamiento (reparto, unidad de ejecución, tanteo, etc.)
- Situación jurídica

**Registro bienes sujetos a tanteo y retracto**

*Finalidad*

- Información-Registro Propiedad
- Control municipal

*Contenido*

- Identificación y tipo bien
- Identificación titular
- Actuación administrativa/decisión

**Patrimonio municipal**

*Finalidad*

- Inventario municipal bienes inmuebles

*Contenido*

- Identificación y tipo bien
- Datos físicos y urbanísticos
- Valor
- Origen derecho
- Datos históricos

**Plataformas de información**

Definidas por aquellas Bases de Información sobre las que pueden apoyarse los antes citados instrumentos de gestión, consideramos como tales:

- a) Información urbanística municipal.
- b) Información catastral.
- c) Cartografía catastral.

Sobre la cartografía catastral, informatizada, podemos adelantar que va a constituir uno de los ins-



trumentos principales de gestión, en especial por su interrelación con la información parcelaria, al apoyar la gestión relativa al planeamiento y en particular a las nuevas figuras urbanísticas:

- Areas de reparto.
- Unidades de ejecución.
- Areas de actuación asistemática.
- Areas de derecho de tanteo y retracto, cuya plasmación, articulación y control no serán posibles

sin un adecuado soporte gráfico informatizado.

**Conclusiones**

Ciertamente, la nueva Ley del Suelo introduce, en su aplicación práctica, una sofisticada y compleja gestión, de difícil, pero no imposible implementación. Y en esa gestión son también sujetos activos el Registro de la Propiedad y el Catastro, en especial este último.

La mayor dificultad radica en hacer asequible y fácil lo que en sí mismo es complejo.

Y en esta labor de búsqueda e implantación de soluciones operativas para dotar de herramientas suficientes de gestión a los Entes responsables no estarán ausentes las técnicas de análisis informático de tratamiento de información en un marco, para nosotros ya conocido y experimentado, de cooperación interadministrativa.

GRAFICO 3

