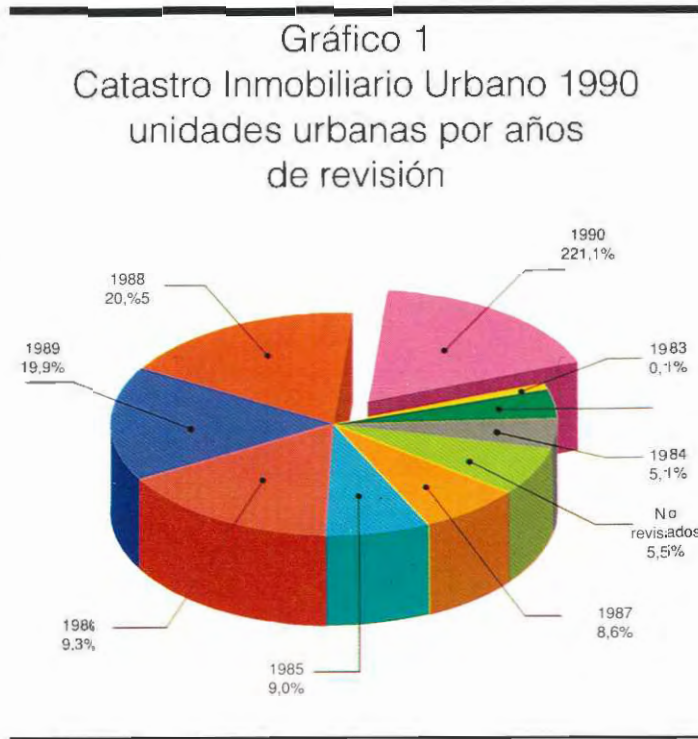


Bienes Inmuebles: Análisis conjunto de los valores catastrales rústicos y urbanos

82

La Subdirección General de Estudios y Estadística ha recopilado recientemente información básica de carácter económico contenido en el Catastro Inmobiliario Urbano referido a 1 de enero de 1990. De esta manera se cuenta por primera vez con cifras pormenorizadas para los municipios españoles comprendidos en el territorio de régimen común sobre los valores catastrales del conjunto de bienes inmuebles inscritos de naturaleza urbana y rústica, tras la entrada en vigor de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. En estas páginas se comentan brevemente los datos más significativos del Catastro Inmobiliario Urbano y se pergeña un primer análisis global de la valoración patrimonial resultante y sus disparidades regionales.

En el Cuadro 1 se recogen las unidades urbanas y valor catastral agrupados según los años en que se ha efectuado la última revisión



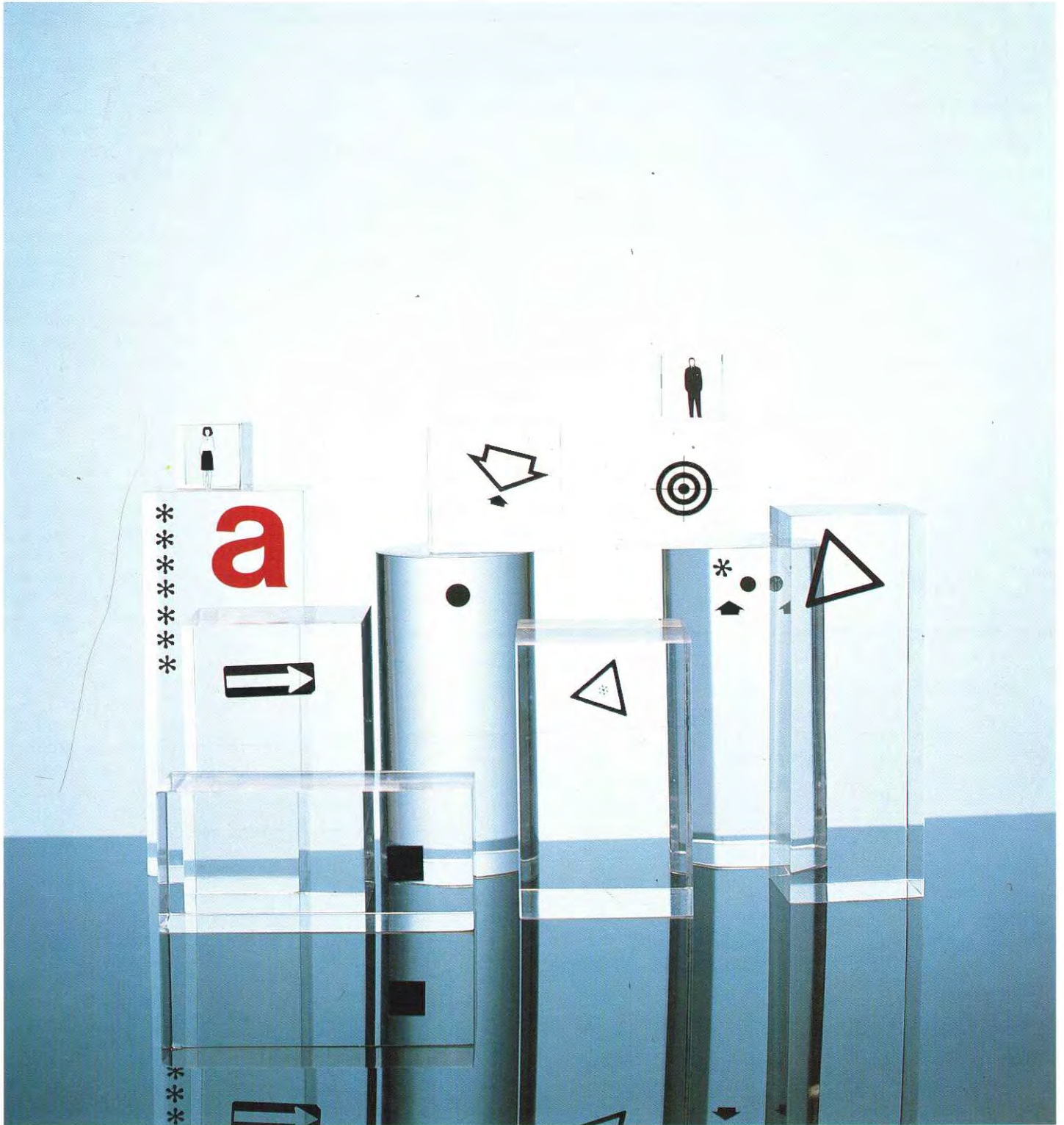
de valores catastrales, proporcionando una buena instantánea de la situación actual. En primer lugar, se puede observar cómo, ateniéndonos al número de municipios en el período 1989-90 se registra la mayor

intensidad de las labores de revisión, afectando éstas a 4.014 municipios, que suponen un 53% del total. Sin embargo, si nos centramos en el número de unidades urbanas, apreciamos que también en el año 1988 se

realizó un considerable esfuerzo en la actualización de los valores catastrales, con más de 4 millones de unidades urbanas revisadas. Así, casi 13 millones de unidades poseen valores catastrales revisados en el último trienio, que representan más de un 62% del total de unidades urbanas que componen el Catastro. Los 1.255 municipios para los que aún no se había llevado a cabo la revisión comprenden tan sólo 1,1 millones de unidades, es decir, un 5,5% del total, con una potencial aportación al valor catastral notablemente inferior, a 2,9 billones de pesetas, cifra que se obtendría si su valor catastral medio fuera similar al de las unidades ya revisadas, debido a que la mayor parte corresponden a municipios de preponderancia rural.

La distribución de las unidades urbanas según los años de revisión figura representada en el Gráfico 1.

En el Cuadro 2 se recogen, por Comunidades Autónomas, los valores catastrales urbanos, rústicos y los tota-

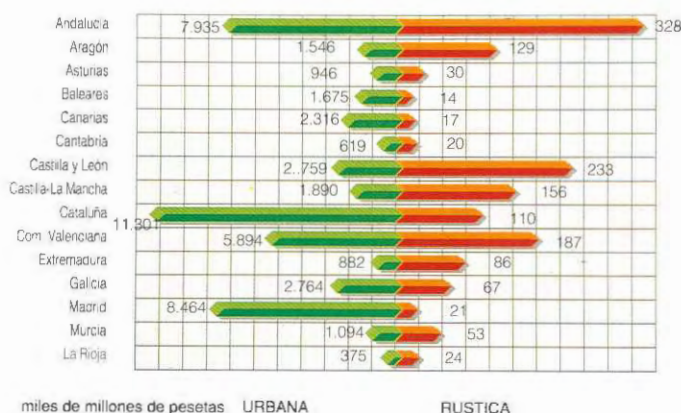


les, así como algunos ratios que permiten efectuar una somera evolución en la composición del valor patrimonial y su distribución espacial.

En cuanto a los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana destacan Cataluña, Madrid y Andalucía, con 11,3, 8,5 y 7,9 billones de pesetas, respectivamente, Comunidades en las que se hallan las principales urbes del país. Conjuntamente, estas tres Comunidades absorben el 54,8% del valor catastral total de los bienes urbanos.

La distribución del valor catastral entre las diferentes Comunidades prácticamente se mantiene inalterada si consideramos en lugar del urbano el total, pues la contribución de los bienes rústicos es insignificante en la mayoría de los casos. Baste

Gráfico 2
Valores catastrales del Catastro Urbano y Rústico. Año 1990



decir que el valor catastral de los bienes rústicos asciende a 1,5 billones de pesetas, siendo la Comunidad de Andalucía la que posee el

mayor valor, con 0,3 billones.

En el Gráfico 2 se representan emparejados los valores catastrales urbanos y

rústicos para cada Comunidad.

Eliminando el efecto de la magnitud de unidades, se advierte inmediatamente en el Cuadro 2 cómo se mitigan las disparidades regionales. Para los inmuebles urbanos sólo en dos Comunidades se rebasan los 3 millones de valor catastral medio por unidad, mientras que en los rústicos descolla la Comunidad Valenciana, con un valor relativamente alto de casi noventa mil pesetas por hectárea. En el Gráfico 3 se puede comprobar dicha circunstancia, junto a la mayor uniformidad registrada para los bienes rústicos.

Finalmente, podemos establecer una comparativa entre los valores catastrales urbanos y rústicos, a través de un simple cociente entre ambas magnitudes. La relación a nivel nacional de 34,3, aparentemente excesiva, puede explicarse fundamentalmente por dos factores: la actualización del Catastro Rústico ha sido inevitablemente más lenta y además no ha supuesto la adecuación simultánea de la valoración de la tierra, al ser las valoraciones existentes en la actualidad el resultado de aplicar la Ley 39/1988, que establece que el valor catastral para 1990 es el resultado de capitalizar al 3% las bases liquidables vigentes a 1.º de enero.

Las relaciones entre los valores catastrales urbanos y rústicos para cada Comunidad Autónoma están representadas en el Gráfico 4 mediante un diagrama de barras. ■

Cuadro 1
Unidades y valor catastral de los bienes inmuebles urbanos según años de revisión

Año de revisión	Número de municipios	Unidades urbanas	Valor catastral (millones de pesetas)	Valor catastral por unidad urbana (miles de pesetas)	
1983	4	25.341	67.151	2.650	
1984	211	1.043.794	2.538.099	2.432	
1985	413	1.862.206	4.246.032	2.280	
1986	585	1.916.747	4.336.442	2.262	
1987	560	1.784.311	3.797.688	2.128	
1988	547	4.229.810	14.799.926	3.499	
1989	1.567	4.108.149	9.305.601	2.265	
1990	2.447	4.564.210	10.557.056	2.313	
Totales	Revisados	6.334	19.534.568	49.647.995	2.542
	No revisados	1.225	1.130.946	882.017	780
	Total	7.559	20.665.514	50.530.011	2.445

Gráfico 3
Valores catastrales por unidad de Catastro Urbano y Rústico. Año 1990

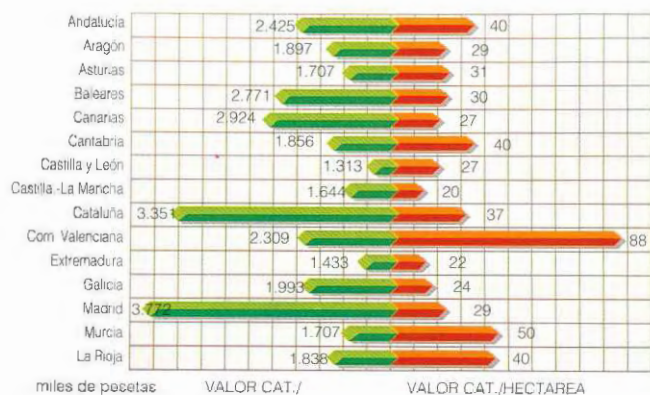
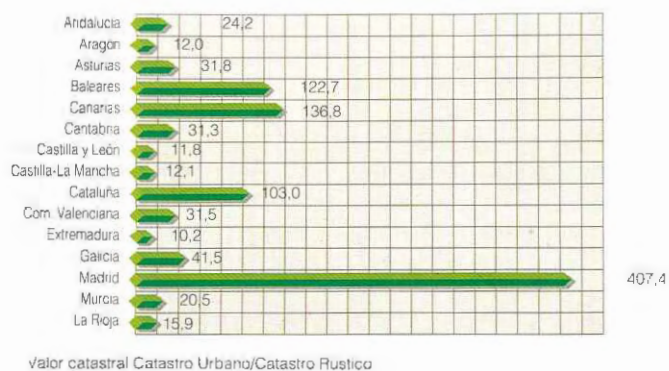


Gráfico 4
Relación entre los valores catastrales del Catastro Urbano y Rústico. Año 1990



Cuadro 2
Valores catastrales de los bienes inmuebles por Comunidades Autónomas. Año 1990

Comunidad Autónoma	Catastro Urbano (1)	Valor catastral Catastro Rústico (2)	Valor catastral Total (3)	Unidades urbanas (4)	Superficie rústica (has.) (5)	Valor catastral Catastro Urbano (pesetas) por unidad (6)=(1)/(4)	Valor catastral Catastro Rústico (pesetas) por has. (7)=(2)/(5)	Porcentaje del valor catastral del Catastro Urbano sobre el total (8)=100x(1)/(3)	Relación entre los valores catastrales de C. Urbano y Rústico (9)=(1)/(2)
Andalucía	7.935.458	327.865	8.263.323	3.272.503	8.237.897	2.424.890	39.800	96,0	24,2
Aragón	1.564.003	128.560	1.674.563	815.017	4.441.826	1.896.897	28.943	92,3	12,0
Asturias	946.158	29.719	975.877	554.268	964.874	1.707.041	30.801	97,0	31,8
Baleares	1.674.565	23.651	1.688.216	604.396	448.088	2.770.642	30.465	99,2	122,7
Canarias	2.316.451	16.935	2.333.386	792.105	635.349	2.924.424	26.655	99,3	136,8
Cantabria	618.653	19.737	638.390	333.274	491.978	1.856.289	40.118	96,9	31,3
Castilla y León	2.758.658	233.300	2.991.958	2.101.739	8.758.025	1.312.560	26.638	92,2	11,8
Castilla-La Mancha	1.889.897	155.749	2.045.646	1.149.508	7.662.420	1.644.092	20.326	92,4	12,1
Cataluña	11.300.679	109.725	11.410.404	3.372.659	2.986.194	3.350.674	36.744	99,0	103,0
C. Valenciana	5.893.575	186.857	6.080.432	2.552.310	2.118.842	2.309.114	88.188	96,9	31,5
Extremadura	881.525	86.351	967.876	615.339	4.008.039	1.432.4584	21.544	91,1	10,2
Galicia	2.764.224	66.633	2.830.877	1.386.943	2.756.703	1.993.048	24.171	97,6	41,5
Madrid	8.463.739	20.773	8.484.512	2.243.892	705.537	3.771.901	29.443	99,8	407,4
Murcia	1.094.015	53.253	1.147.268	640.801	1.070.385	1.707.262	49.751	95,4	20,5
La Rioja	374.603	23.541	289.114	203.790	479.463	1.838.182	49.099	94,1	15,9
Total	50.530.011	1.472.648	52.002.659	20.665.514	45.765.519	2.445.137	32.178	97,2	34,3