

Presidente del Centro
Antonio Zabalza Martí

Directora General
M.^a José Llombart Bosch

Director
José Luis Zúñiga Molleda
Subdirector General de Estudios y Estadística

Coordinación
Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de Redacción
M.^a Dolores de la Puente-Campano Fernández,
Constanza Tobio Soler

Colaboradores de este número
Josep Roca Cladera, José Ignacio Sola Echarte,
Mariano Grajal Blanco, Ramón M. Martí Bono,
José Martín López, Angel Fernando Lalinde
García, Maite Sebastián Argüelles, Inmaculada
Turú Santigosa, Guillermo José Bauzá Cardona.



Portada y Proyecto Gráfico
Manuel Estrada

Coordinación de producción:
Verónica Mendiguren

Ilustraciones y Fotografías
Javier Campano, Ciuco Gutierrez, Javier
Olivares, Chema Madoz

Edita
Centro de Gestión Catastral y Cooperación
Tributaria. Subdirección General de Estudios
y Estadística
Castellana, 272. 28046 Madrid

Fotocomposición
Foto Revista, S.A.

Producción
Rafael Gálvez

Fotomecánica
Sistemas Gráficos

Imprime
Gráficas Muriel, S.A. Sobre papel Supreme Matt.
Distribuido por Comercial Coydis, S.A.

Suscripciones, distribución y venta
Centro de Publicaciones Ministerio de Economía
y Hacienda
Pl. Campillo Mundo Nuevo, 3
28005 Madrid
Tfno.: 527 14 37
CGCCT, Castellana 272. 28046 Madrid
Tfnos.: 733 91 97 y 583 66 93

Precio de Venta
700 ptas. IVA incluido
Suscripción Anual
2.000 ptas.

Nipo
101-92-046-5
ISSN
0214-8234

Depósito Legal
M-20752-1989

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

Es reproche habitual en el ámbito de las Administraciones Públicas la escasa atención prestada a los procesos de formación y perfeccionamiento del personal a su servicio. No siempre, y cada vez menos, este reproche es justificado. Y no es éste desde luego el caso del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. La formación de personal técnico cualificado, a través de jornadas, cursos o seminarios organizados directamente o en colaboración con instituciones especializadas, constituye una vertiente cualificada de las actividades del Organismo. No podía ser de otra manera, teniendo en cuenta no sólo las dificultades técnicas que implican los procesos de valoración inmobiliaria que constituyen la esencia de sus funciones, sino también el énfasis puesto en la racionalización de los procedimientos y en la implantación de avanzadas tecnologías como herramientas habituales de trabajo.

Por otra parte, no hay duda de que cada vez adquiere mayor relevancia la demanda de técnicos especializados en la valoración catastral, considerada no ya como una disciplina aislada, sino armónicamente integrada en el más amplio ámbito de la evaluación de la propiedad inmobiliaria en sus variados aspectos mercantiles, hipotecarios, urbanísticos o fiscales. El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, sensible a estas necesidades, viene participando actualmente en actividades de carácter docente o de investigación, parti-

cipación que se materializa fundamentalmente a través de la colaboración con instituciones universitarias.

Como manifestación particularmente fructífera de esta colaboración cabe reseñar los estudios de postgrado organizados conjuntamente desde el año 1988 con la Universidad Politécnica de Cataluña, a través de su Centro de Política del Suelo y Valoraciones, y el Instituto de Estudios Fiscales, cuya superación conlleva la expedición del título de Máster en Valoraciones Inmobiliarias. Conviene referirse aquí al contenido de los diversos cursos que estructuran este Master. El primero de ellos consiste en un Programa de Postgrado en Valoraciones Inmobiliarias, de carácter general: se trata, por lo tanto, de un curso destinado a la formación de auténticos expertos evaluadores, con un grado de conocimientos teóricos y prácticos suficiente para el ejercicio de la disciplina, así como, en su caso, de la investigación. En una escala más pormenorizada, el curso de Valoraciones Automatizadas se dirige a la formación de expertos capacitados para abordar un proceso riguroso de tasación asistida por ordenador, especialmente necesaria en los supuestos de valoración masiva a efectos fiscales o hipotecarios. Asimismo, el curso de Valoración Catastral tiene la finalidad básica de formar técnicos en el campo de la tasación fiscal y, en especial, catastral. Así como el curso de Valoraciones Hipotecarias atiende a la formación de técnicos en el campo de la tasación hipotecaria. Y, finalmente, el curso de Valoraciones Urbanísticas, que tiene por objeto el estudio del marco legal del urbanismo y su procedimiento administrativo en relación con las actuaciones de valoración. La sección *Monografía* de este número de la revista *Catastro* se integra en buena parte por trabajos realizados en el seno de estos estudios de postgrado, lo que dota en esta ocasión a la sección de unas connotaciones propias y diferenciadas. El núcleo de todas las colaboraciones gira, como es lógico, en torno a las valoracio-

nes inmobiliarias, y en su selección ha intervenido activamente el director de los cursos, **Josep Roca**. Es precisamente este autor quien inicia la monografía con un artículo denominado *Valor de reposición versus valor de mercado: análisis del concepto coeficiente de mercado* en el que, al hilo de la normativa de valoración de bienes a efectos hipotecarios, el autor formula una crítica que, en sus propias palabras, debe entenderse en el contexto de una valoración positiva de la normativa en su conjunto. A partir de ahí, se fundamenta la necesidad de proceder a una revisión en profundidad del concepto de «coeficiente de mercado», contraponiéndolo a la metodología de comparación del mercado como técnica básica y prioritaria para la estimación del valor de los bienes inmuebles.

Cuando la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo se encuentra aún en período de rodaje y está a punto de ver la luz el texto refundido de la nueva Ley del Suelo, **José Ignacio Sola** formula un análisis detallado de la normativa aplicada a las valoraciones del suelo, si bien constreñido a una perspectiva específicamente expropiatoria. En su artículo *La Ley de Expropiación forzosa ante la Ley del Suelo. Evolución de la Valoración Urbanística* describe el desarrollo habido en este terreno a través de las distintas leyes que lo han regulado en los últimos 35 años y comenta los criterios que de ahora en adelante, según la nueva Ley, regirán estas actuaciones.

La relación entre precios de mercado y valoraciones inmobiliarias, cualquiera que sea la índole o finalidad de éstas, constituye uno de los núcleos básicos en torno al cual gira parte del debate científico en la materia. La monografía incluye tres colaboraciones que aportan otras tantas versiones acerca de esta cuestión. Todas ellas tienen, sin embargo, una común característica: se trata de estudios eminentemente empíricos, referidos a una problemática delimitada en el tiempo y circuns-

critos a espacios territoriales concretos. Así, **Mariano Grajal**, bajo la rúbrica. *Valoraciones inmobiliarias de locales comerciales en la ciudad de Valladolid*, se refiere al comportamiento de la oferta y la demanda en este específico sector inmobiliario y describe con pormenor el comportamiento del mercado en las distintas zonas de la ciudad, atendiendo a las diversas características que inciden en la formación de los precios. Por su parte, el artículo sobre la *Evolución de los precios del mercado inmobiliario en Jaca 1986-1990*, aportado por **Ramón M. Martí**, contiene un resumen del trabajo que sobre el tema se realizó, referido al período comprendido entre los años 1986-1990. Además de las referencias al estudio de mercado propiamente dicho, el autor incluye una reflexión sobre el fenómeno de la formación de precios, a cuyo conocimiento el trabajo pretende contribuir. Finalmente, **Fernando Lalinde** publica el artículo denominado *Relación coste de construcción-valor de mercado en los bienes inmuebles del municipio de Logroño*, que se basa en un previo análisis de la realidad del mercado inmobiliario en dicho municipio. Trata el autor de definir, a través de los resultados obtenidos, el grado de especulación en el sector y su repercusión en el ámbito social en las distintas áreas de la ciudad.

La sección *Temas* integra, como es habitual, colaboraciones directamente relacionadas con el Catastro. En *Apuntes sobre el Catastro. Perspectivas de futuro*, **Inmaculada Turú** ofrece una síntesis acerca de la más reciente actualidad catastral y, al tiempo, una reflexión sobre el futuro centrado en el qué, el cómo y el cuándo de los aspectos objeto de discusión y debate. En *La reforma del Catastro en Italia*, **Maite Sebastiá** se refiere a las nuevas tarifas catastrales y a la revisión y modernización del Catastro urbano en ese país, sobre la base de la Ley de 30 de diciembre de 1989, además de dar sucinta noticia acerca de la organización y procedimien-

tos catastrales allí desarrollados. Por último, **Guillermo José Bauzá** aborda una cuestión que en estos momentos requiere una especial atención, cual es la relativa a *Los convenios de colaboración en materia de gestión e inspección catastral*, considerados como instrumento básico de articulación de las previsiones que al respecto contiene la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

La Pequeña Historia del Catastro incluye un artículo de **José Martín López** sobre el cartógrafo Francisco Coello, cuya trayectoria y destino personal estuvo estrechamente vinculado al Catastro, mucho más de lo que habitualmente se reconoce.

Finalmente, la sección *Estadística*, trata, por su parte, en esta ocasión, de los datos tributarios básicos correspondientes al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, ejercicio de 1990, incluyendo un comentario acerca del contenido de las series que periódicamente se publican sobre esta materia. ■



CHEMA MADDOZ