

Evolución de las principales variables estadísticas de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

CARMEN GARAY
TRIVIÑO

Entre los años 1987 y 1992.
Municipios mayores de 500.000 habitantes

En esta mirada retrospectiva para analizar la evolución de las principales variables estadísticas de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, entre los años 1987 y 1992, se han seleccionado los municipios mayores de 500.000 habitantes, es decir Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Sevilla y Málaga; que en su totalidad representan el 20,2% de la población nacional.

Las variables estadísticas a estudiar elegidas son: Valor Catastral que es un indicador de la riqueza del parque inmobiliario, número de recibos que mide el censo de contribuyentes y cuota íntegra que representa la masa tributaria pagada por los contribuyentes. Para completar la información de referencia se han obtenido otros ratios más significativos como: valor catastral medio

por recibo, así como cuota íntegra media por recibo.

Hay que reseñar que el proceso de revisiones de valores catastrales se detuvo en el año 1990, debido a la aplicación del artículo 70 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991, en el que se disponía la revocación y nulidad de los valores catastrales fijados para surtir efectos a partir de 1991, y resultantes de las Ponencias de valores publicadas durante los tres primeros trimestres de 1990. A partir de este año los incrementos de valores catastrales fijados por Ley de Presupuestos se sitúan en el 5% anual.

A lo largo de 1991 se elaboró un plan de actuaciones catastrales en el que se proponía una mayor gradualidad en los

procesos de revisión, al tiempo que se introdujeron determinadas modificaciones normativas en orden a solventar algunos problemas operativos que se habían suscitado en la práctica. Este plan de actualizaciones ha sido desarrollado durante 1992 y 1993 de modo que sus primeros efectos verán la luz en el año 1994.

A continuación de esta breve introducción se ofrecen algunos comentarios indicativos sobre la información estadística elaborada.

El cuadro 1 ofrece el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos en los cinco municipios mayores de 500.000 habitantes; una primera visión que proporciona son los fuertes incrementos de valor catastral durante el intervalo 1988 a 1990. Es evidente que coincide con los períodos de revisión o modi-

Cuadro 1
Valor catastral (millones de pesetas). Bienes inmuebles urbanos, período 1987-1992.
Municipios mayores de 500.000 habitantes

| Años | Madrid | Barcelona | Valencia | Zaragoza | Sevilla | Málaga | Mun.>500.000 habitantes suma acumulada | Nacional |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|---------|---|------------|
| 1987 | 3.245.702 | 1.741.129 | 862.149 | 452.786 | 481.133 | 416.316 | 7.199.215 | 28.886.169 |
| 1988 | 5.611.504 | 2.757.689 | 1.016.658 | 809.066 | 496.564 | 420.361 | 11.111.842 | 35.568.330 |
| 1989 | 5.884.784 | 3.517.573 | 1.079.586 | 740.831 | 619.042 | 467.425 | 12.309.241 | 42.366.859 |
| 1990 | 6.232.838 | 3.633.199 | 1.133.593 | 794.965 | 754.020 | 528.007 | 13.076.622 | 50.530.121 |
| 1991 | 6.552.819 | 3.777.812 | 1.188.896 | 842.551 | 807.106 | 621.000 | 13.790.184 | 53.730.792 |
| 1992 | 7.106.487 | 3.809.408 | 1.302.494 | 916.176 | 875.403 | 664.154 | 14.674.122 | 57.618.803 |
| Tasa variación 92/87 | 119,0 | 118,8 | 51,1 | 102,3 | 81,9 | 59,5 | 103,8 | 99,5 |
| Tasa interanual acumulativa | 17,0 | 17,0 | 8,6 | 15,1 | 12,7 | 9,8 | 15,3 | 14,8 |

Cuadro 2
Cuota íntegra (millones de pesetas). Bienes inmuebles urbanos, período 1987-1992.
Municipios mayores de 500.000 habitantes

| Años | Madrid | Barcelona | Valencia | Zaragoza | Sevilla | Málaga | Mun.>500.000 habitantes suma acumulada | Nacional |
|-----------------------------|----------|-----------|----------|----------|---------|---------|---|-----------|
| 1987 | 15.587,0 | 13.084,9 | 4.082,3 | 2.265,4 | 2.198,8 | 2.027,1 | 39.245,5 | 147.895,1 |
| 1988 | 18.572,5 | 16.391,6 | 7.257,6 | 4.084,4 | 2.294,2 | 2.334,4 | 50.934,7 | 176.918,5 |
| 1989 | 17.859,7 | 21.084,3 | 7.780,7 | 3.757,7 | 3.061,9 | 2.889,1 | 56.433,4 | 209.320,1 |
| 1990 | 24.910,4 | 30.882,2 | 19.703,6 | 4.769,8 | 4.524,1 | 3.232,4 | 88.022,5 | 290.077,6 |
| 1991 | 22.497,3 | 30.945,8 | 9.589,2 | 5.231,4 | 4.841,1 | 3.779,2 | 76.884,0 | 299.608,1 |
| 1992 | 26.198,8 | 32.760,6 | 9.672,6 | 5.953,9 | 6.828,1 | 4.624,6 | 86.038,6 | 349.904,3 |
| Tasa variación 92/87 | 68,1 | 150,4 | 136,9 | 162,8 | 210,5 | 128,1 | 119,2 | 136,6 |
| Tasa interanual acumulativa | 10,9 | 20,1 | 18,8 | 21,3 | 25,4 | 17,9 | 17,0 | 18,8 |

Cuadro 3
Recibos (en miles de unidades). Bienes inmuebles urbanos, período 1987-1992.
Municipio mayores de 500.000 habitantes

| Años | Madrid | Barcelona | Valencia | Zaragoza | Sevilla | Málaga | Mun.>500.000 habitantes suma acumulada | Nacional |
|-----------------------------|---------|-----------|----------|----------|---------|--------|---|----------|
| 1987 | 1.273,2 | 473,7 | 386,4 | 274,8 | 273,8 | 222,7 | 2.904,6 | 17.508,2 |
| 1988 | 1.295,6 | 623,1 | 441,6 | 283,6 | 241,0 | 215,1 | 3.100,0 | 18.335,2 |
| 1989 | 1.317,3 | 777,2 | 449,3 | 283,5 | 271,2 | 203,6 | 3.302,1 | 19.560,1 |
| 1990 | 1.313,3 | 776,4 | 450,4 | 288,6 | 268,9 | 211,3 | 3.308,9 | 19.307,7 |
| 1991 | 1.315,1 | 765,7 | 447,9 | 291,6 | 271,1 | 222,5 | 3.313,9 | 19.388,7 |
| 1992 | 1.349,8 | 742,5 | 469,9 | 297,9 | 283,7 | 225,3 | 3.369,1 | 19.823,2 |
| Tasa variación 92/87 | 6,0 | 56,7 | 21,6 | 8,4 | 3,6 | 1,2 | 16,0 | 13,2 |
| Tasa interanual acumulativa | 1,2 | 9,4 | 4,0 | 1,6 | 0,7 | 0,2 | 3,0 | 2,5 |

Gráfico 1. Incremento del valor catastral en el período 87/92. Municipios mayores de 500.000 habitantes



Gráfico 2. Incremento de la cuota íntegra en el período 87/92. Municipios mayores de 500.000 habitantes

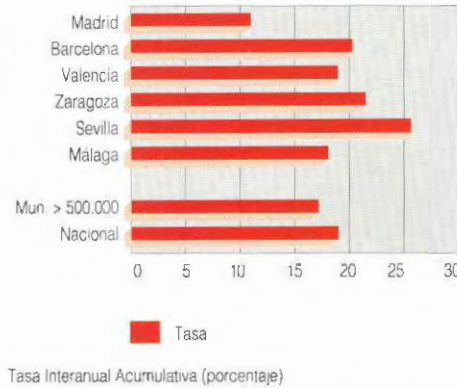


Gráfico 3. Valores catastrales medios por recibo en el período 87/92. Municipios de más de 500.000 habitantes

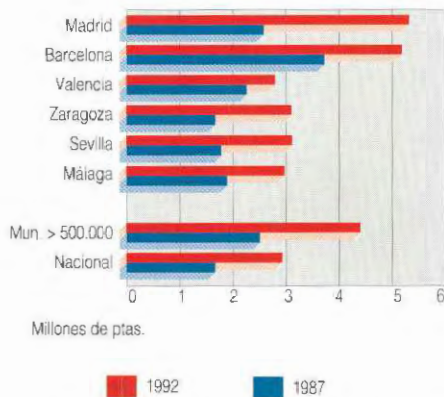
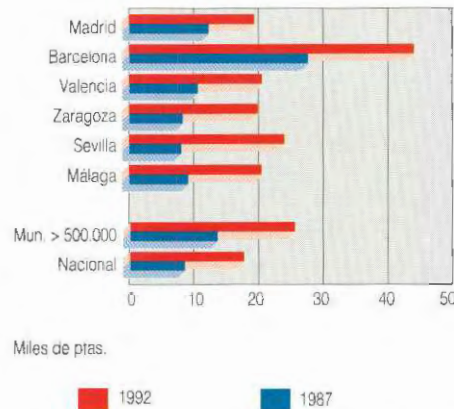


Gráfico 4. Cuota íntegra media por recibo en el período 87/92. Municipios de más de 500.000 habitantes



ficación de valores, que tienen por objeto fundamental adecuar el valor catastral a las previsiones contenidas en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El valor del Catastro Inmobiliario Urbano de 1987 a nivel nacional asciende a 28.886.200 millones de pese-

tas y cinco años después se sitúa en 57.618.103, es decir en el período de estudio considerado se ha duplicado el valor del parque inmobiliario en España coincidiendo con el fuerte crecimiento experimentado por la economía española.

La tasa interanual acumulativa para el intervalo 1987-1992 oscila entre el 8,6% de Valencia y el 17% en Madrid y Barcelona, mientras que a nivel nacional se fija en el 14,8%, valores todos ellos que representan gran coherencia.

El gráfico 1 permite observar de un modo más elocuente los comentarios anteriores.

En el cuadro 2 los valores absolutos de la cuota íntegra de los bienes inmuebles urbanos, siguen un comportamiento muy similar a los valores catastrales comentados en el apartado anterior, es decir los saltos más importantes se producen en 1988 para Madrid, Barcelona, Zaragoza y Valencia y en 1989 para Sevilla y Málaga.

El gráfico 2 señala que la tasa interanual acumulativa en el período 1987-1992, alcanza su valor mínimo en Madrid con el 10,9% y Barcelona se sitúa con el 20,1%. La información complementaria que ofrece el tipo de gravamen clarifica estas diferencias: Barcelona en 1990 tenía un tipo impositivo para los bienes inmuebles urbanos del 0,85% frente a Madrid que era del 0,4%.

La tendencia en los tipos impositivos se mantiene constante en los siguientes años para estos dos municipios.

El resto de las ciudades analizadas se mueve para el tipo de gravamen en una banda entre el 0,6% y el 0,86% durante el año 1992.

La información referida al número de recibos figura en el cuadro 3, resalta el importante incremento en el número de recibos de Barcelona para el año 1988 cuando se produce el proceso de revisión, por el contrario Madrid no sufre elevaciones significativas en esta variable: 1.295.600 recibos en 1988 frente a 1.317.310 en 1989.

Puede observarse como la dispersión respecto a la tasa interanual acumulativa del número de recibos en el período considerado es bastante amplia, entre el 0,2% de Málaga y el 9,4% de Barcelona, mientras que la media nacional se fija en el 2,5%.

Cuadro 4
 Valor catastral medio por recibo (miles de pesetas). Bienes inmuebles urbanos, período 1987-1992.
 Municipios mayores de 500.000 habitantes

| Años | Madrid | Barcelona | Valencia | Zaragoza | Sevilla | Málaga | Mun.>500.000 habitantes suma acumulada | Nacional |
|-----------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|---|----------|
| 1987 | 2.549,25 | 3.675,53 | 2.231,11 | 1.647,74 | 1.757,12 | 1.869,33 | 2.478,52 | 1.649,87 |
| 1988 | 4.331,20 | 4.425,61 | 2.302,31 | 2.852,96 | 2.060,58 | 1.954,44 | 3.584,48 | 1.939,89 |
| 1989 | 4.467,32 | 4.525,99 | 2.402,85 | 2.613,05 | 2.282,45 | 2.295,68 | 3.727,69 | 2.166,00 |
| 1990 | 4.745,91 | 4.679,55 | 2.516,87 | 2.754,33 | 2.804,02 | 2.498,82 | 3.951,92 | 2.617,10 |
| 1991 | 4.982,74 | 4.933,79 | 2.654,39 | 2.889,23 | 2.977,13 | 2.791,01 | 4.161,29 | 2.771,24 |
| 1992 | 5.264,85 | 5.130,51 | 2.771,87 | 3.075,53 | 3.085,65 | 2.948,07 | 4.355,53 | 2.906,63 |
| Tasa variación 92/87 | 106,5 | 39,6 | 24,2 | 86,7 | 75,6 | 57,7 | 75,7 | 76,2 |
| Tasa interanual acumulativa | 15,6 | 6,9 | 4,4 | 13,3 | 11,9 | 9,5 | 11,9 | 12,0 |

Cuadro 5
 Cuota media por recibo (pesetas). Bienes inmuebles urbanos, período 1987-1992.
 Municipios mayores de 500.000 habitantes

| Años | Madrid | Barcelona | Valencia | Zaragoza | Sevilla | Málaga | Mun.>500.000 habitantes suma acumulada | Nacional |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|-----------|
| 1987 | 12.242,38 | 27.622,76 | 10.564,96 | 8.243,81 | 8.030,68 | 9.102,38 | 13.511,50 | 8.447,18 |
| 1988 | 14.335,06 | 26.306,53 | 16.434,78 | 14.401,97 | 9.519,50 | 10.852,63 | 16.430,55 | 9.649,12 |
| 1989 | 13.557,81 | 27.128,54 | 17.317,38 | 13.254,67 | 11.290,19 | 14.190,08 | 17.090,15 | 10.701,44 |
| 1990 | 18.967,79 | 39.776,15 | 43.746,89 | 16.527,37 | 16.824,47 | 15.297,68 | 26.601,74 | 15.023,93 |
| 1991 | 17.106,91 | 40.415,05 | 21.409,24 | 17.940,33 | 17.857,25 | 16.985,17 | 23.200,46 | 15.452,72 |
| 1992 | 19.409,39 | 44.122,02 | 20.584,38 | 19.986,24 | 24.068,03 | 20.526,41 | 25.537,56 | 17.651,25 |
| Tasa variación 92/87 | 58,5 | 59,7 | 94,8 | 142,4 | 199,7 | 125,5 | 89,0 | 109,0 |
| Tasa interanual acumulativa | 9,7 | 9,8 | 14,3 | 19,4 | 24,5 | 17,7 | 13,6 | 15,9 |

El cuadro 4 muestra el valor catastral medio por recibo, como es evidente Madrid con 5.264.850 pesetas de valor catastral medio por recibo representa el valor máximo de los cinco municipios frente a Valencia que también para 1992 esta en 2.771.872 pesetas. Se acompaña del gráfico 3 para su evaluación.

Recordar que el menor crecimiento interanual en el período de observación para el valor catastral de los bienes inmuebles urbanos se daba en Valencia.

Por el contrario el ratio cuota íntegra por recibo para el año 1992 se localiza

en Barcelona en su valor máximo con 44.122 pesetas frente a Madrid con 19.409; una vez más se pone de relieve la menor presión fiscal del Impuesto de Bienes Inmuebles Urbanos en Madrid, respecto al municipio más homologable por su importancia urbanística y financiera.

Según el cuadro 5 el mayor crecimiento de la cuota íntegra por recibo se da en Sevilla con un 24,5%, de un modo análogo al incremento del 25,4% de la cuota íntegra para el mismo municipio y período.

El gráfico 4 resalta los comentarios efectuados en el párrafo anterior.

El análisis efectuado para las cinco grandes ciudades españolas se complementa en todos los cuadros con una columna en la que aparecen los totales acumulados de estos municipios, junto con el dato nacional, lo que permite efectuar consideraciones sobre la fuerte correlación entre ambos datos. ■

Carmen Garay Triviño
 Jefe del Servicio de Estadística
 CGCCT