

C A T A S T R O

Revista de la Dirección General del Centro de
Gestión Catastral y Cooperación Tributaria

Directora General
M.ª José Llobart Bosch

Director
José Luis Zúñiga Molleda

Coordinación
Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de Redacción
Rosa María Casado Carrero, Constanza Tobío
Soler

Colaboradores de este número
Joaquín Azagra Ros, Enrique Ballester Pareja,
Jaume Boixadera, Gene L. Burner, Amalia
Cardalliaguet, Manuel Moya Rodríguez, José
Manuel Naredo Pérez, Rafael Rebollo García de la
Barga, Luis Ruiz Maya, Silvia Sobral García



Portada y Proyecto Gráfico
Manuel Estrada

Edita
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones del Ministerio de
Economía y Hacienda

Imprime
Marín Álvarez Hnos.
C/ Luna, 24
28004 Madrid
Tfno.: 532 97 42

Suscripciones, distribución y venta
Centro de Publicaciones Ministerio de
Economía y Hacienda
Plaza Campillo Mundo Nuevo, 3.º
28005 Madrid
Tfno.: 527 14 37
Fax: 527 39 51
La Librería del BOE
Trafalgar, 29,
28010 Madrid
Tfno.: 583 22 95

Precio de Venta
1.030 ptas. IVA incluido
Suscripción Anual
3.708 ptas. IVA incluido
Nipo
101-94-022-9
ISSN
0214-8234
Depósito Legal
M-20752-1989

Las opiniones de los autores no
expresan necesariamente el punto
de vista de la DGCGCCT.

Desde el año 1990 está en vigor el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que introdujo sustanciales modificaciones en la tributación inmobiliaria, al pasar, al cabo de más de un siglo, de una contribución sobre el producto de los bienes a un impuesto sobre el valor. Este cambio trascendental ha tenido fiel reflejo en las actuaciones abordadas respecto al Catastro Urbano, que ha ido acomodando sus valoraciones a las prescripciones previstas en la Ley. No ha sucedido igual con el Catastro Inmobiliario Rústico, cuyas valoraciones siguen rigiéndose por la normativa anterior, conforme a las pautas establecidas con carácter transitorio en la propia Ley Reguladora.

Prolongar en el tiempo una situación transitoria no parece el modo más eficiente de enfrentarse a los múltiples problemas existentes. Sin duda, avalan esta suerte de petrificación razones de prudencia política, siempre plausibles y desde luego comprensibles. Del mismo modo, existen serias dificultades operativas, que desde luego no concurrían en el Catastro Urbano, de cara a poner en práctica el mandato legal. Cabe aludir, por último, a la compleja problemática técnica que conlleva el tema de los precios de la tierra, o el valor agrario, o el valor catastral determinado en función del mercado. En definitiva, no tiene nada de extraño este período transitorio si se tiene en cuenta que, un año después de haberse iniciado su aplicación, la Política Agrícola Común (PAC) de Bruselas no ha conseguido uno de sus objetivos para España, cual es ordenar el precio de las tierras de cultivo.

Sin embargo, el Catastro, y las valoraciones agrarias en general, no debieran ignorar la irregular línea que han seguido en España los precios de la tierra. De 1983 a 1989 se produjo un incremento espectacular (situado en una media para el país en un 184%), en tanto que a partir del 89 se inició un descenso moderado de los precios, con una caída del 10% en el año 1990. Una sencilla constatación puede servir para ilustrar la distorsión existente en las valoraciones catastrales respecto a los valores de mercado: según las últimas informaciones al respecto, la superficie de labor secano tiene un precio medio en España de 403.000 pesetas por hectárea, en tanto que el valor catastral medio en 1994 para igual tipo de labor se sitúa en las 57.032 pesetas. Igual sucede con las labores de regadío, cuyo precio medio asciende a 1.300.000 pesetas, en tanto que el valor catastral medio se sitúa en las 379.752 pesetas.

Parece evidente, por tanto, que la permanencia en el tiempo de esta situación transitoria puede hacer que se resienta la equidad fiscal y, desde luego, no resulta en absoluto recomendable desde un punto de vista recaudatorio. Hay que empezar ya a considerar seriamente la aplicación del concepto del valor catastral en los inmuebles de naturaleza rústica, su identificación con la base imponible en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, su limitación cuantitativa en relación con el mercado, los posibles caminos para su determinación (fundamentalmente a partir de las rentas que produzcan o sean susceptibles de producir) y su implicación, en fin, como un atributo más a añadir a los que tradicionalmente han venido integrando las características catastrales de tales bienes rústicos.

El análisis de la situación de hecho que se acaba de exponer, las disfunciones que esta situación pueda generar y las pautas científicas, tanto técnicas como

jurídicas, que han de guiar el trabajo pendiente, constituyen justamente el objeto de las colaboraciones que integran la sección *Monografía* de esta nueva entrega de *CT/Catastro*.

Introduce la sección *Monografía* un artículo de **Enrique Balletero**, *Metodología de la valoración agraria y sus aplicaciones catastrales*, en el que, con un rigor no exento de virtudes didácticas, el autor plantea las debilidades que el método de capitalización o método analítico plantea a los ojos del técnico, que observa la frecuente disparidad entre los verdaderos precios del mercado y las estimaciones proporcionadas por la capitalización. Consecuente con este planteamiento, se interroga acerca de las ventajas e inconvenientes de las prácticas valorativas catastrales y sus posibles distorsiones, para acabar proponiendo un método de valoración, al que denomina «método de las dos distribuciones Beta», que estima especialmente adecuado a valoraciones masivas en un contexto de información pobre.

Manuel Moya, por su parte, amplía el horizonte de estas reflexiones desde una perspectiva seguramente imprescindible, cual es el marco normativo actual y la realidad práctica que se observa en la gestión cotidiana del Catastro. *El valor catastral de los bienes inmuebles rústicos en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales* brinda una aproximación, especialmente estimable para los profanos en la materia, a los conceptos más elementales, y por lo mismo más necesarios, de la práctica evaluatoria y se adentra con realismo y profundidad en la problemática que plantea la Disposición Transitoria segunda de la Ley Reguladora. Señala el autor cómo no son parangonables las situaciones de partida de los bienes de naturaleza urbana respecto a los de naturaleza rústica, desde el momento en que el concepto de valor catas-

tral como característica de los bienes ya se aplicaba en los primeros, pero no en los segundos. Desde este planteamiento, finaliza su exposición con un esquema inicial de metodología para el cálculo de los valores catastrales rústicos, tanto en sus aspectos sustantivos como en los relativos a procedimiento.

Sin duda son múltiples las posibles metodologías a adoptar de cara a estas valoraciones catastrales. **Jaume Boixadera**, bajo el epígrafe *Evaluación del territorio y Catastro*, acomete una sucinta revisión de los distintos sistemas de evaluación del territorio con países en la ciencia del suelo, relacionándolos a su vez con el Catastro, considerado como inventario de la riqueza que es y como sistema de la información territorial. A través de numerosas referencias bibliográficas se plantea la necesidad de disponer de un sistema de información territorial (SIT) de cobertura adecuada para hacer frente a los modernos problemas de uso del territorio. El artículo *Valor de la tierra y endeudamiento en la agricultura española en comparación con otros países europeos*, suscrito por **José M. Naredo** y **Amalia Cardalliaguet**, se centra en el análisis del peso específico que el valor de la tierra tiene en el patrimonio de la agricultura española y su relación con la producción y las rentas que genera, por una parte, y con la financiación que reclama, por otra, todo ello en términos de comparación con lo que ocurre en otros países de nuestro entorno.

Finaliza la sección *Monografía* **Luis Ruiz Maya**, que analiza detalladamente *La evolución de la parcelación de las explotaciones agrarias según los censos agrarios de 1962 a 1989*, confirmando un comportamiento selectivo de la dinámica de la evolución del número de las parcelas en función del tamaño de las explotaciones, circunstancia ésta que en mayor o menor medida debe incidir también en el precio.

La sección *Temas* acoge, en primer lugar, una colaboración que nos acerca al conocimiento de una fiscalidad inmobiliaria tan distinta como la de los Estados Unidos: **Gene Burner** suscribe *Estructuras administrativas del proceso de valoraciones fiscales en USA*, de cuyas páginas cabe deducir con claridad la enorme diferencia que existe, en cuanto a valoración inmobiliaria, entre los diversos Estados. El autor examina con cierto detalle el papel de determinados Estados en la administración de los impuestos inmobiliarios, con especial referencia a la política de cambio iniciada en relación con las estructuras del proceso de valoración fiscal. En segundo lugar, en esta misma sección **Silvia Sobral**, en el artículo *El catastro de rústica de 1956 como fuente de información para el estudio de un proceso de crecimiento urbano*, analiza el proceso de formación de pequeñas urbanizaciones y la incidencia que este proceso ha tenido desde el punto de vista agrícola en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

La revista contiene sus habituales secciones de la *Pequeña Historia del Catastro*, en la que **Joaquín Azagra** incluye unas interesantes reflexiones bajo el epígrafe *Fuentes fiscales y geografía de rentas urbanas*, centrado en este caso en la ciudad de Valencia; y *Estadística*, con la aportación de **Rafael Rebollo** sobre *Las revisiones de valores catastrales realizadas en 1993 y su incidencia tributaria en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles*. ■

