



Catastro dedica la parte monográfica de su tercer número a un ambicioso tema: el mercado inmobiliario. La sociedad vive inmersa en el llamado *boom* inmobiliario de los últimos años, cuya incidencia ha alcanzado tal magnitud y naturaleza como para poder afirmar, sin temor a exageraciones, que bien directamente o a través de las consecuencias que genera, su influencia afecta a prácticamente todas las variables económicas y muchas de las denominadas sociales.

Las colaboraciones de este número no están orientadas a la consecución de un exhaustivo análisis estadístico ni macroeconómico de lo que ya se conoce como *fenómeno inmobiliario* y sus consecuencias, sino que se dirigen a esbozar una descripción del mismo, fundamentalmente desde dos grandes perspectivas, lo que, desde luego, no significa desinterés por otros posibles enfoques. Muy al contrario, la selección de los trabajos se encamina, con una intención divulgativa que a buen seguro resultará esclarecedora, por un lado a la descripción de la situación y características actuales del sector y la realidad inmobiliaria española, así como los antecedentes que han condicionado el que dicha realidad tenga la estructura que tiene y no otra, para, por otro lado, y precisamente desde el conocimiento del sector, analizar su aspecto sin duda más dinámico: el mercado y la evolución reciente del mismo.

No conviene olvidar que nuestra óptica se proyecta desde el

Catastro, y por ello, la descripción que aquí se hace del sector y mercado inmobiliarios constituye una adecuada información para abordar cuestiones que a los ojos de la institución catastral adquieren un significativo interés, tales como la política tributaria sobre bienes inmuebles y el fraude fiscal y la vivienda, considerada a su vez con un doble enfoque, que la refiere, tanto a la política estatal en el sector especialmente su financiación, como a los elementos determinantes del precio de suelo y viviendas en el mercado. Por último se consideran distintos aspectos planteados en torno a la valoración catastral de los bienes inmuebles y su valor de mercado. Una visión puntual de la fiscalidad inmobiliaria en España completa el análisis concreto del mercado que se pretende desde estas páginas.

En efecto, partiendo del concepto de opacidad que se destaca como una de las características de mayor relieve en la realidad inmobiliaria española se aborda el fraude fiscal, el cual constituye con seguridad la consecuencia más inmediata y de mayor incidencia que esa falta de transparencia genera. Por su parte, las cuestiones planteadas en torno a la vivienda obedecen al enorme y cualificado peso específico que representa este subsector dentro del mercado inmobiliario. En cuanto al valor catastral del patrimonio inmobiliario, baste recordar la trascendencia de un Catastro multifuncional y lo que supone para la vida económica el hecho de contar con un valor permanentemente actualizado de todos los bienes inmuebles.

Se ha afirmado con anterioridad que la dinámica del mercado inmobiliario afecta prácticamente, en una u otra medida, a todas las variables del sistema económico y, si esto es aceptable con carácter general, en el caso español adquiere especial relieve, pues en la peculiar naturaleza de la reciente coyuntura económica tienen mucho que decir las transacciones inmobiliarias. Que las cotizaciones de las mismas en el mercado sean muy superiores a las del resto de los precios las ha convertido en uno de los episodios ya constante de mayor importancia en la historia económica reciente, aunque su alcance global sea difícil determinarlo con exactitud, pues el movimiento de los activos inmobiliarios, y aún más, de los patrimoniales, escapa en muchas ocasiones al análisis macroeconómico y estadístico. Parece demostrado, además, que el *tirón* de los precios inmobiliarios no es un fenómeno exclusivamente urbano sino que, teniendo en las más importantes ciudades su principal escenario, viene produciendo una notable labor de *arrastré* en el medio rural, originando una revalorización del precio de la tierra, aunque su apreciación para fines agrarios haya seguido de hecho pautas muy diferentes, según las zonas y aprovechamientos.

catastro

Revista del Centro de Gestión
Catastral y Cooperación Tributaria

Presidente del Centro:

José Borrell Fontelles

Director General:

Javier Russinés Torregrosa

Director:

José Luis Sauquillo Pérez del Arco

Subdirector General de Estudios y Estadística

Coordinación técnico-editorial:

Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de redacción:

María Dolores de la Puente Campano

(Coordinadora)

María Jesús Barrero García

José Frías San Román

Nieves Méndez Borra

Esperanza Polo Martín

Colaboradores de este número:

Enrique Braquehais

Inmaculada Canet

Marina Fernández Castaño

José F. Ferrari

Manuel Gallego

Juan Antonio Garde

Gustavo Levenfeld

José Justo Tinaut

Edita:

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

Producción:

SDHS

Diseño y gráficos:

J. Benito

Idea cubierta:

SDHS

Maquetación:

Tone-T

Documentación gráfica:

Agencia EFE, CGCCT, Paisajes Españoles,
Palgs. SDHS, Tripode

Distribuye:

CGCCT, Castellana, 272 ☎ 733 90 96

Centro de Publicaciones Ministerio de Economía
y Hacienda. Pl. Campillo Mundo Nuevo, s/n

☎ 227 14 37. 28005 Madrid

NIPO:

101-90-015-5

ISSN:

0214-8234

Depósito Legal:

M-20572-1989

Fotocomposición:

Frip

Fotomecánica:

Da-Vinci, S. A.

Impresión:

NSG Ibérico, S. A.

Encuadernación:

Gómez Pinto, S. A.

Precio de venta (I.V.A. incluido):

500 ptas.

Suscripción anual:

1.500 ptas.

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

Podrían añadirse múltiples razones para la oportunidad del tema, y cada una de ellas constituiría un argumento suficientemente válido en sí mismo sin recurrir a los demás. También pueden recordarse otros tantos aspectos decisivos del mismo que han sido obviados, tales como, por citar algunos, la incidencia de los activos inmobiliarios en los activos patrimoniales, en los ingresos de los españoles, en el *crecimiento económico*, en los precios y empleo e incluso en la distribución de la renta y equilibrio exterior, si nos atenemos a lo que conforma el grueso de la rúbrica *inversiones extranjeras*. Y otros más, con toda seguridad.

Para la institución catastral, aun teniendo importancia decisiva todos estos aspectos, el reto consiste en cuantificar y valorar adecuadamente el patrimonio inmobiliario, dejar constancia actualizada de ello, agilizar la gestión que genera, y que toda esta labor preste apoyo a cuantas políticas sectoriales actúen en cada momento. Pero, además, existe el reto añadido de mantener una información abierta a los ciudadanos, contribuyendo desde estas páginas a la difusión del conocimiento de esta tarea y su problemática, así como de los aspectos selectivos de aquellos sectores que, de una u otra manera, se interrelacionan con ella.

Precisamente ese afán divulgador nos lleva a abundar en el tratamiento de nuevos aspectos en torno a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, presente también en números anteriores de *catastro*. En esta ocasión, las referencias atañen a los beneficios fiscales que el nuevo Impuesto sobre Bienes Inmuebles viene a aportar o corregir respecto a la situación anterior. Y, por supuesto, si el Catastro es un inventario valorado de unos determinados bienes, conviene no dejar de lado otras experiencias, lo que en este caso se aborda a través de lo que representa la valoración administrativa inmobiliaria en un país como Estados Unidos.

El mercado inmobiliario se erige como un ambicioso tema con numerosísimas facetas e implicaciones. Las cuestiones aquí planteadas salen al paso del interés que suscita una dinámica de tan incuestionable actualidad y por la que, de una u otra manera, todos estamos afectados. Y salen al paso a través de la divulgación de una serie de aspectos –quizás los menos conocidos– de la realidad inmobiliaria, con la intención, cuanto menos, de satisfacer una parte de dicho interés, pero en todo caso, con el propósito de contribuir una vez más a que sea conocido el protagonismo creciente de la labor catastral en cada vez más numerosos sectores y el valor en alza de los datos que el Catastro pueda aportar a la sociedad entera.