

Sobre la clasificación en la valoración de las construcciones

Juan Vicente García Castillo

Arquitecto de la Hacienda Pública

Jefe de Área de Inspección en la Gerencia Regional del Catastro en la Comunidad Valenciana

Resumen

La vigente Ley del Suelo estatal relaciona la valoración a efectos urbanísticos con la del sistema de valoración catastral. Como novedad, esta Ley incorpora al cuerpo normativo urbanístico la valoración de las construcciones según el método del Catastro. Tomando esta cuestión como excusa, en este artículo se analiza el método de valoración por comparación que propone la valoración catastral, como paso previo a la utilización del método del coste de reposición de las construcciones. Para ello se estudia la utilización, como elemento de comparación, de una colección de modelos concretos de edificios y construcciones agrupados en un Catálogo, que identifican los componentes tipológicos de la construcción, como son el uso, la clase, la modalidad y la categoría, necesarios para la valoración catastral, analizando los conceptos de tipo y modelo aplicados a la técnica catastral.

La valoración de la propiedad inmobiliaria es una especialidad que, tradicional-

mente, ha formado parte inseparable del cuerpo de competencias propias de los Arquitectos. La valoración de una obra en proyecto, o la liquidación final de un edificio recién terminado, o el ajuste económico de una reparcelación, son tareas que todo Arquitecto realiza en el ejercicio normal de la profesión. Sin embargo, este campo abarca un horizonte mucho más amplio, que no siempre es lo suficientemente considerado ni en las Escuelas ni luego, profesionalmente, en los Estudios de Arquitectura.

Esta falta de interés se debe, entre otros motivos sin duda, a la escasa bibliografía existente sobre el tema y a la, hasta hace pocos años, raquítica base doctrinal. STANLEY L. McMICHAEL y SANTIAGO FERNÁNDEZ PIRLA (1) eran por todos conocidos pero, en verdad, poco más nos ofrecía la Biblioteca

(1) Me refiero básicamente al «Tratado de tasación» de McMichael, editado por Labor en Buenos Aires en 1949 y «Valoraciones administrativas y de mercado del suelo y las construcciones» de Fernández Pirla editado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos en Madrid en 1983.

colegial (2). Nada o casi nada las bibliotecas particulares.

Los trabajos de revisión catastral, las actuaciones del Centro de Políticas del Suelo de la Universidad Politécnica de Cataluña, la reforma de la Ley del Suelo de 1990 y el Texto Refundido de 1992, la sentencia del Tribunal Constitucional poniéndola en crisis, las comprobaciones de valores efectuadas por las Comunidades Autónomas en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, las leyes autonómicas que desarrollan sus competencias en materia de urbanismo, entre las que se debe señalar, por aportar propuestas y figuras novedosas, la Ley Valenciana reguladora de la Actividad Urbanística de 1994, la nueva Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998, en adelante LS98, y otras causas que sería prolijo enumerar, han ido modificando la idea inicial de que las valoraciones inmobiliarias eran un trabajo menor, escasamente dotado de cientifismo y en el que el clásico «leal saber y entender» del Arquitecto significaba, en muchas ocasiones, que se estaba expresando, tan solo, una opinión. Opinión de un experto en la materia, en el mejor de los casos, pero nada más; una simple opinión que, como tal, podía ser fácilmente contradicha por otra distinta de otro diferente Arquitecto (3).

(2) En este sentido es muy interesante el trabajo de recopilación bibliográfica que realiza BERNAT i FALOMIR, Jordi, cuyo resumen se publica como «Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias» en la Revista CT/CATASTRO número 27. Madrid 1996. Dicho artículo es un resumen de una tesina titulada «Epistemologia de la Valoració Immobiliària: Estudi de la qüestió a partir de la bibliografia en català i castellà», del mismo autor, a la cual hay que remitirse.

(3) Sobre esta cuestión de la justificación de las argumentaciones, el Tribunal Superior de Justicia de Valencia ha señalado (sentencia núm. 393 de 15MAY96 entre otras) que, para entender motivada una valoración, no basta conocer los criterios valorativos utilizados, sino que debe verificarse que se trata de una auténtica pericia y no de una simple opinión traída de otros medios de valoración, debiendo producirse un análisis individualizado del bien objeto de la pericia con justificación expresa de los criterios valorativos empleados.

Hoy, en los despachos de las Administraciones Públicas, en los gabinetes desde los que se gestiona la Arquitectura y el Urbanismo, en los bufetes jurídicos, pueden verse expedientes de valoración de inmuebles a efectos de una posible declaración de ruina, nombramientos de peritajes judiciales, tasaciones conjuntas para proyectos de expropiación, valoraciones del patrimonio de una Corporación, tasaciones de edificios previas a la concesión de un préstamo hipotecario, valoraciones en procedimientos de acceso a la propiedad de los arrendatarios históricos valencianos, informes contradictorios frente a comprobaciones de valor efectuadas por las diferentes Administraciones, y otros muchos más, que se apartan de las tradicionales tasaciones y que para realizarlas son necesarias mayores apoyaturas que el mero ejercicio profesional, que el simple leal saber y entender al que se ha hecho ya referencia. La experiencia es buena base, pero, evidentemente, no puede ser la única.

Las aportaciones teóricas y prácticas al cuerpo doctrinal de la valoración inmobiliaria en los últimos diez años han sido muy importantes, agrupadas, principalmente, en la Revista CT/CATASTRO, editada por el Ministerio de Economía y Hacienda, y en la escuela catalana en torno al profesor ROCA I CLADERA, sin olvidar, las sucesivas aportaciones del profesor FERNÁNDEZ PIRLA, referente obligado.

Desde este trabajo se quiere abordar una cuestión parcial de la tasación inmobiliaria: la valoración de las construcciones, tomando como excusa la remisión al sistema catastral que hace la vigente Ley del Suelo para obtener el valor de las construcciones. Y se hace desde la teoría de la Arquitectura, usando conceptos que hasta ahora no han sido utilizados en la técnica catastral.

Una primera aportación a la sistematización y entronque de los conceptos de clasificación, tipo y modelo arquitectónicos, aplicados a la técnica catastral fue el Catálogo elaborado en la Gerencia Regio-

nal del Catastro en la Comunidad Valenciana (4); sin embargo, debe considerarse como un trabajo parcial, referido al uso residencial, y del que aún está pendiente de elaborar el conjunto de fichas de los edificios de uso industrial, almacenes y oficinas ligadas a estos usos, para posteriormente seguir con la catalogación de edificios de oficinas, edificios turísticos, industriales especiales, deportivos, etc., hasta completar un amplio abanico de usos, tarea ésta necesaria para la correcta y coordinada valoración de las construcciones de acuerdo con el actual sistema de valoración catastral. Desde otras Gerencias del Catastro también se han dado algunos pasos en este sentido, llegándose a formar Catálogos parciales o reducidos.

El sistema de valoración a efectos urbanísticos

La nueva Ley del Suelo y Valoraciones, LS98, rompe con la tradición de la legislación urbanística española en materia de valoraciones, consistente en articular procedimientos especiales para el cálculo del valor del suelo a efectos urbanísticos, que daban lugar a resultados puramente administrativos. Así se generan los conceptos de valor inicial y de valor urbanístico, a los que el texto de 1956 añadía los de valor expectante y valor comercial, como conceptos

ligados a los procedimientos de carácter urbanístico, sin referencias reales al mercado inmobiliario. A partir de esta Ley, se describe un nuevo sistema legal para valorar la propiedad inmobiliaria, ligado al objetivo recogido en su Exposición de Motivos, que aproxima las valoraciones a efectos urbanísticos a los valores reales del mercado inmobiliario.

Desde ahora, a estos efectos, existe un único valor del suelo: el que tenga en el mercado inmobiliario. Los valores así configurados, como se indica en la exposición de motivos mencionada, son los únicos que pueden reclamar para sí el calificativo de «valor justo» que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria, y, por ello, los únicos que pueden ser tenidos en cuenta en los procedimientos urbanísticos. En la valoración de las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones, arrendamientos, concesiones administrativas y los derechos reales sobre los inmuebles, la LS98 hace referencia, con carácter general, a los criterios de la legislación expropiatoria, definiendo un procedimiento específico para la valoración de las edificaciones.

Para valorar el suelo no urbanizable la LS98 plantea la utilización de los métodos tradicionales: la comparación o la capitalización de las rentas netas. Para calcular el valor del suelo urbano recurre, como norma general, al sistema utilizado para obtener los valores catastrales en la normativa fiscal estatal. Cuando este sistema no produce los resultados esperados, es decir, resultados equivalentes a los considerados como valores reales por el mercado inmobiliario, para valorar el suelo se autoriza la utilización de uno de los métodos tradicionales de valoración inmobiliaria: el método residual. La valoración del suelo urbanizable comparte, según los casos, el sistema del suelo urbano o del no urbanizable. Sin embargo, para valorar las edificaciones, la LS98 no da opción. Para valorar las construcciones se debe utilizar, en cualquier caso, el método de valoración de las construcciones del sistema de valoración catastral, en función de

(4) El Catálogo de Edificios y Construcciones de la Comunidad Valenciana fue dirigido por Juan-Vte García Castillo, autor de este artículo, y contó con la colaboración de Miguel Ángel Martínez Iranzo, Arquitecto Técnico de la Hacienda Pública, quien se encargó de los aspectos relativos a la descripción de las calidades constructivas, tanto en su observación directa en campo como en la posterior redacción de textos descriptivos. Este escrito es una evolución del cuerpo teórico de la primera fase de ese Catálogo que, entre 1994 y 1995, se realizó en la Comunidad Valenciana, para el conjunto de bienes inmuebles cuyo uso predominante es el residencial, que ha venido incorporándose a las sucesivas Ponencias para la obtención de valores catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana de esa Comunidad como sistema de referencia para la valoración de las construcciones.

su coste de reposición, corregido, en atención a la antigüedad y el estado de conservación de las mismas.

A pesar de su nueva orientación, la LS98 sigue distinguiendo entre la valoración del suelo y la de los otros componentes de la tasación inmobiliaria, optando por la valoración aditiva para recomponer el valor a efectos urbanísticos, procedimiento que se aparta, en muchas ocasiones, del funcionamiento real del mercado inmobiliario, que para inmuebles ya construidos suele determinar valores de síntesis. Así pues, al valor del suelo le añadiremos el de las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones, arrendamientos, concesiones administrativas y los derechos reales sobre los inmuebles y demás cuestiones que orlen la propiedad.

El sistema de valoración catastral

La expresa referencia que la LS98 hace a las valoraciones catastrales, tanto con res-

pecto al suelo como a las edificaciones, dan pie a la exposición, al menos simplificada, de este sistema de valoración.

La relación entre la valoración a efectos urbanísticos, la valoración catastral y el mercado inmobiliario se encuentra en la actual configuración del valor catastral de un bien inmueble, que tiende a identificarlo con su valor real. El valor catastral de los bienes inmuebles es función de su valor de mercado, sin que, en ningún caso, pueda sobrepasarlo (5). Así pues, a partir de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en adelante LRHL, el valor de mercado se convierte en obligada referencia para la determinación del valor catastral de un bien, y en particular a partir del primero de enero de 1990, fecha de entrada en vigor de la LRHL en sus aspectos relativos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en lo sucesivo IBI. Sin embargo, a pesar de esta concepción unitaria, el sistema es dual, distinguiendo entre la valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y los de naturaleza rústica (6), definiendo procedimientos diferenciados.

(5) El art. 66.2. de la LRHL, refiriéndose al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así nos lo indica. Dice el mencionado precepto que «para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquellos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste»

(6) La LRHL distingue entre bienes de naturaleza urbana (art. 62) y bienes de naturaleza rústica (art. 63) de la siguiente manera:

«A efectos de este impuesto (se refiere al IBI) tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana:

a) El suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal.

Asimismo, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten, además, con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.

Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación

agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos que no sean los del presente impuesto.

b) Las construcciones de naturaleza urbana, entendiendo por tales:

1. Los edificios sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, aun cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción, y las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos, tales como diques, tanques y cargaderos.

2. Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, las presas, saltos de agua y embalses incluido el lecho de los mismos, los campos o instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.

3. Las demás construcciones no calificadas expresamente como de naturaleza rústica en el artículo siguiente.»

«A efectos de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza rústica:

Fijada esta primera referencia general centremos la atención en las características del valor catastral. En su actual formulación, el valor catastral es un *valor administrativo*, es decir, un valor calculado por la Administración aplicando un procedimiento reglado; que tiene como base *la situación del mercado inmobiliario*, si bien no lo reproduce, ya que, a diferencia del valor de mercado, es *un valor estable en el tiempo*, lo que lo sitúa al margen de fluctuaciones coyunturales de la economía y le permite servir en las relaciones entre la Administración y los ciudadanos.

Para obtener el valor de los inmuebles de naturaleza rústica, la normativa abre una doble opción: bien conocer el mercado inmobiliario y aplicar el método de comparación, bien analizar la rentabilidad de la producción para capitalizar sus rentas netas.

Centrando nuestra atención en la valoración de inmuebles de naturaleza urbana, el vigente sistema de valoración catastral, resultado de la aplicación de la LRHL y de las Normas Técnicas de Valoración contenidas en el Real Decreto 1.020/93, de 25 de junio (7), desde ahora NTV93, entiende el

a) Los terrenos que no tengan la consideración de urbanos conforme a lo dispuesto en la letra a) del artículo anterior.

b) Las construcciones de naturaleza rústica, entendiéndose por tales los edificios e instalaciones de carácter agrario que, situados en los terrenos de naturaleza rústica, sean indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

En ningún caso tendrán la consideración de construcciones a efectos de este impuesto, los tinglados o cobertizos de pequeña entidad utilizados en explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que, por el carácter ligero y poco duradero de los materiales empleados en su construcción, sólo sirvan para usos tales como el mayor aprovechamiento de la tierra, la protección de los cultivos, albergue temporal de ganados en despoblado o guarda de aperos e instrumentos propios de la actividad a la que sirven y están afectos; tampoco tendrán la consideración de construcciones a efectos de este impuesto las obras y mejoras incorporadas a los terrenos de naturaleza rústica, que formarán parte indisoluble del valor de estos.»

(7) La referencia se hace al Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el cual se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

valor catastral, para esta clase de bienes, como una función de la suma ponderada del valor del suelo y del valor de las construcciones.

Para efectuar valoraciones de suelo es preciso recurrir a la Ponencia de valores, documento que contiene, entre otras cuestiones, una serie encadenada de valores del suelo:

a) Los valores en polígono; para cada polígono de valoración hay un valor básico del suelo en polígono, que se corresponde con el componente suelo del valor de mercado del producto inmobiliario más característico de ese polígono.

b) Y los valores en zona, paraje, calle o tramo de calle; para cada zona de valoración existe también un valor básico que pormenoriza para esa zona en concreto el valor básico del polígono, y que está, también, relacionado con el componente suelo del valor de mercado del producto inmobiliario más característico de cada zona.

Para calcular el valor del suelo de una parcela hay que aplicar el último de éstos valores, es decir, el valor en zona, calle o tramo de calle, corregido con aquellos coeficientes de los indicados en la Norma 10 NTV93 que mejor acomoden a la parcela objeto de la valoración, operación cuyo resultado se conoce como valor en parcela, VRP, a la superficie de la parcela objeto de la valoración. Basta con conocer las características de la parcela y el valor correspondiente a la zona de valoración o al tramo de calle en que se encuentre la parcela objeto de la tasación, para que pueda ser valorada, en función del uso, o los usos, a que se pueda destinar dicho suelo.

En cambio, para valorar las construcciones, utilizamos un método comparativo. Por ello, además de conocer las características físicas de la edificación, su superficie, su antigüedad, los usos a que se destina, el número de habitaciones, etc., todas ellas componentes cuantitativas o directamente medibles, es preciso efectuar una asimilación o adscripción de las edificaciones a algún modelo cuyo coste actual

sea conocido. Como vemos, en el proceso de valoración de las construcciones es necesario tomar una decisión independiente del proceso de redacción y aprobación de la Ponencia de valores. La elección del modelo que sirva de referencia será una decisión individualizada para cada uno de los distintos locales que componen una edificación, actuación que nos permite la conversión de las variables cualitativas, principalmente la «calidad» de la construcción, en variables cuantitativas. Y como estamos ante un catastro de locales, esta decisión habrá que tomarla para todos y cada uno de ellos.

La valoración de las construcciones de naturaleza urbana de acuerdo con el sistema de valoración catastral

El título de este epígrafe incorpora a las construcciones el apellido de «naturaleza urbana». ¿A qué es debido? La respuesta es sencilla: la valoración de las construcciones de naturaleza urbana es la única que tiene un desarrollo reglamentario en las denominadas NTV93. Para valorar las construcciones de naturaleza rústica tan sólo disponemos del recurso directo a la LRHL, que no aporta normas concretas de valoración, por lo que la única referencia debería ser el mercado inmobiliario. Sin embargo, la LS98 remite de manera indiscriminada a la normativa catastral para la valoración de las edificaciones sin hacer distinción alguna.

En la Norma 11 NTV93 (Valor de las Construcciones. Definiciones) se indica que la asignación de un área económica homogénea a un determinado polígono de valoración lleva inherente la asignación de un MBC (8) definido en ptas/m² construido, al

(8) Para 1999 el módulo de valor M al que se hace referencia en el art. 2 del Real Decreto 1.020/1.993, de 25 de junio, se fija, mediante la Orden de 14 de octu-

que se aplicará, para cada clase y categoría de edificio o construcción, el coeficiente del Cuadro de la Norma 20 NTV93, resultando un valor en pesetas por cada metro cuadrado construido para cada clase y categoría de construcción considerada. Y en la Norma 12 NTV93 (Valoración de las construcciones) se indica que con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el Cuadro de la Norma 20 NTV93 que ya se ha mencionado.

El valor resultante de estas operaciones incluye el coste básico de ejecución de la obra, compuesto por el coste de la mano de obra y el de los suministros, los gastos indirectos de obra, los gastos generales de la empresa constructora, los beneficios y los gastos del industrial contratista, los honorarios de los técnicos que intervienen en la ejecución, y, por último, los impuestos no repercutibles y demás gastos que gravan la ejecución de la obra, fundamentalmente la Licencia Municipal y el Impuesto de Obras y Construcciones. No se incluyen, por tanto, ni los gastos ni el beneficio de la promoción, ni los impuestos recuperables, ni los gastos de comercialización del producto terminado.

La tipificación de la construcción es una decisión técnica que debe tomarse tras la perfecta comprensión, por parte del clasificador, de las características intrínsecas de los diferentes tipos constructivos. Esta operación consiste en adscribir el edificio a valorar al tipo y a la categoría adecuados, y presenta como resultado la obtención de un

bre de 1998 (BOE 20OCT98) en 110.000 ptas/m². La aplicación de los coeficientes de diversificación del suelo y de la construcción definidos en la Norma 16 NTV93 ofrece como resultado los siguientes valores:

valores de repercusión del suelo	valores de las construcciones
MBR1 = 64.600 ptas/m ² s	MBC1 = 71.500 ptas/m ² c
MBR2 = 46.200	MBC2 = 66.000
MBR3 = 33.500	MBC3 = 60.500
MBR4 = 23.100	MBC4 = 55.000
MBR5 = 12.700	MBC5 = 52.200
MBR6 = 7.600	MBC6 = 49.500
MBR7 = 4.100	MBC7 = 44.000

valor unitario de reposición de la construcción que puede ser tomado como base para efectuar una correcta valoración de las construcciones en su estado actual sin corregir por otros factores distintos a la calidad de sus materiales y a su ejecución. Para ello se utilizan métodos comparativos, que permiten encontrar aquel modelo cuyo coste de ejecución más se asimile al del edificio analizado.

El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del Cuadro de la Norma 20 NTV93 y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones que le sean de aplicación, entre los que destacan, la antigüedad de la construcción y su estado de conservación.

Criterios de la clasificación. El catálogo de edificios y construcciones

Llegados a este punto parece imprescindible realizar algunas reflexiones que ayuden a fijar ciertos conceptos que se utilizarán desde ahora.

Es curioso reconocer que nuestra tabla de coeficientes de la Norma 20 NTV93, en poco difiere del análisis efectuado por Francesco de Milizia (9) a finales del siglo XVIII en su «*Principii di architettura civile*», según el cual se efectúa una primera discriminación de los edificios en función de su uso (nosotros, según la nomenclatura utilizada en el sistema de valoración catastral, también denominamos USO a la primera clasificación), distinguiendo entre los de uso privado y los de uso público, para con posterioridad avanzar en el proceso de clasificación separando los ejemplares, dentro de cada uso, de acuerdo con las funciones (en

nuestra normativa actual CLASE) que se desarrollan en el edificio, distinguiendo entre edificios para la seguridad pública, de utilidad pública, de razón pública, de abundancia pública, edificios de magnificencia y gloria pública, edificios para espectáculos y edificios para lo más sublime, o sea, las iglesias, entre los de uso público, y sin más referencia a los de uso privado, menos interesantes, por lo que parece, para los tratadistas de la Arquitectura (10).

Para ejemplarizar cada una de estas clases, los arquitectos ilustrados franceses (11) nos ofrecen una magnífica colección de prototipos, que ellos entienden como el primer y más puro ejemplar de cada clase de edificio, y M. Quatremère de Quincy, en su «*Dictionnaire historique de l'Architecture*», editado en París en 1832, dando un nuevo paso en el proceso de clasificación de los objetos arquitectónicos, intenta la formulación teórica de los conceptos de tipo y modelo.

La tipología (12) constructiva es el estudio de los diferentes tipos de construcción, entendiendo los tipos de construcción como aquellos elementos abstractos que se concretan en cada uno de los edificios que constituyen físicamente la ciudad, y que son, en todo caso, los modelos que pueden

(10) Citado de la traducción al castellano hecha del texto de AYMONINO, Carlo, «La formación de un moderno concepto de tipología», Venecia 1966, por la Cátedra de Composición II de la ETSAB, dirigida por el profesor SOLA MORALES, Ignacio. Barcelona 1976.

(11) Es conocida la dura crítica de Boullée a la concepción vitrubiana de la arquitectura como arte de construir. Para los arquitectos ilustrados la arquitectura existía desde antes, desde que era pensada, cuestión ésta que permitió que Ledoux o más tarde Durand propusieran prototipos de edificios, es decir, primeros edificios de una serie.

(12) Para completar estos conceptos de tipo y modelo, conviene leer ROSSI, Aldo, «Para una arquitectura de tendencia. Escritos 1956-1972» Colección Arquitectura/Perspectiva. Editorial Gustavo Gili. Barcelona 1977; AYMONINO, Carlo, en «La formación de un moderno concepto de tipología», ya citada, y ARGAN, Giulio Carlo, en «Sobre el concepto de tipología arquitectónica», Venecia 1966, en traducción efectuada por la Cátedra de composición II de la ETSAB, dirigidas por el profesor SOLA-MORALES RUBIO, Ignacio. Barcelona 1976

(9) Para conocer más elementos sobre este análisis ver ROSSI, Aldo, en «La arquitectura de la ciudad», Colección Punto y Línea. Editorial Gustavo Gili. Barcelona 1976

ser observados. Los tipos no existen físicamente, los modelos sí. Tomando la propia definición de Quatremère de Quincy «el modelo, es un objeto que ha de repetirse tal cual es; el tipo, en cambio, es un objeto según el cual nadie puede concebir obras que no se asemejen entre sí». Los invariantes de un tipo determinado están presentes en una serie de modelos.

Por ello, para evitar que se produzcan ejercicios de confusión clasificadora, cuando se haga referencia a «modelo», deberá entenderse que lo estamos haciendo a un objeto concreto, en este caso edificio o construcción, que debe repetirse tal cual es; a un objeto reproducible con el rigor que impone la necesidad de efectuar copia idéntica; en cambio, cuando la referencia se haga a «tipo» la haremos a la idea de un elemento cuya condición principal es servir de norma al modelo. Todo es preciso y determinado en el modelo y, sin embargo, en el tipo todo es más o menos vago (13).

Estas definiciones del maestro de Quincy son perfectamente aplicables a la tarea de elaboración de un Catálogo de Edificios y Construcciones que sirva para la valoración catastral. Desde este punto de vista, la elaboración de ese Catálogo tiene mucho de clasificación ilustrada, a la que, tras el paso de la Arquitectura por el Movimiento Moderno, hemos incorporado el uso privado, y más concretamente el uso resi-

(13) Estos conceptos modernos, que aquí se analizan, no aparecen claramente recogidos en nuestro más directo antecedente: el Catálogo de edificios y construcciones del Instituto de Estudios Fiscales de 1978, redactado en 1977 por encargo del Instituto de Estudios Fiscales, dirigido por GARCÍA DEL VILLAR, Federico, editado por el Ministerio de Hacienda en 1978, en el que se produce, a mi parecer, una confusión entre las características básicas de los tipos y las particulares de los modelos propuestos como ejemplo. Fruto de esa confusión es la casi nula referencia a tipos edificatorios en las vigentes Ponencias de Valores, que, cuando la hay, se resume en la presencia de algunos ejemplos, o más exactamente, fotografía de la fachada de esos ejemplos, que podrían hacer las veces de modelos en el caso de que la arquitectura de nuestras ciudades fuera repetitiva, lo cual, por suerte, no siempre ocurre.

dencial, dotándole de una notable importancia de la que antes carecía; pero no por ello queda alterado el concepto de clasificación tipológica.

El sistema de valoración catastral, al proponer la utilización del cuadro de coeficientes de la Norma 20 NTV93, impone una valoración de la construcción por comparación con un conjunto de tipos arquitectónicos de los que tan sólo se tiene una referencia nominal. Se puede identificar una construcción con el tipo uso residencial, vivienda colectiva de carácter urbano, edificación abierta, categoría cinco, pero con ello tan sólo se está haciendo referencia a unas características tipológicas. El Catálogo de Edificios y Construcciones de carácter urbano de la Norma 20 NTV93, se convierte en una colección de modelos, representados físicamente, a los cuales hacer alusión. Contiene la referencia física de comparación que permite asignar categoría al edificio o construcción que se pretende valorar.

Para formar esta colección de modelos y clasificarlos, de tal manera que podamos proceder a una comparación efectiva con modelos reales, podemos agrupar las edificaciones atendiendo diferentes conjuntos de datos:

- En primer lugar podemos considerar un conjunto de factores de carácter técnico relacionados con la Arquitectura y el Urbanismo. Cada inmueble es una parcela catastral, en la que la ocupación del suelo depende de la naturaleza de dicho bien. En los bienes inmuebles de naturaleza urbana, la ocupación del suelo está constituida por las diferentes superficies construidas. En este primer grupo de factores encontraremos, entre otros, los modos de construcción, las distribuciones de locales en planta, la forma de ocupación de la parcela por la construcción, las diferentes calidades constructivas, superficies y estados de conservación, etc.

- En segundo lugar utilizaremos factores relacionados con las estructuras inmobiliarias y las condiciones económicas, entre las que se

encuentran la parcelación, su formación y el proceso histórico de su evolución hasta el actual plano parcelario, el régimen de la propiedad urbana, etc. El estudio de los sucesivos planos catastrales nos servirá de gran ayuda para formar la clasificación, ya que en el plano podemos observar los diferentes modos de utilización de los espacios urbanos.

- Por último, para completar esta clasificación necesitaremos el auxilio de un tercer criterio relacionado con las influencias de carácter histórico y social que podemos percibir en la ciudad, en la que captamos los hechos históricos a través de las permanencias a lo largo del tiempo de trazas, edificios y formas urbanas y modos de construcción.

Este Catálogo, reuniendo lo expresado hasta ahora, debería agrupar una serie ordenada de modelos, descritos

a) *Desde su implantación en la trama urbana*, a través de un croquis de situación elaborado a partir del plano parcelario catastral, considerando la situación del edificio con respecto a los espacios públicos y con respecto a la propia parcela;

b) *Desde la distribución de locales en planta* en relación con los elementos de comunicación vertical y disposición con respecto a la calle y demás posibles lugares de ventilación y soleamiento, utilizando para ello el croquis de una planta tipo extraída del expediente catastral de la finca;

c) *Desde los métodos constructivos y los modos de ejecución* y puesta en obra, a través de los elementos que son accesibles a un espectador contemporáneo, es decir, la descripción de los materiales y su puesta en obra visibles desde el espacio público, utilizando para ello la imagen fotográfica de dichos elementos característicos junto a la imagen general del edificio.

Cada uno de los modelos así analizados queda adscrito a un determinado tipo constructivo, con indicación de su uso, clase, modalidad y categoría, utilizando la nomenclatura catastral, en función de la fecha de su construcción, y por ello de su sistema constructivo, y de su coste de reposición, pero utilizando métodos y técnicas actuales, de tal

forma que todas las características constitutivas del tipo concreto se encuentren recogidas en el modelo propuesto. Sobre el método de coste de reposición volveremos más adelante.

Es a través de esa adscripción cuando se produce la incorporación del Catálogo al sistema de valoración catastral, no debiendo confundirse, en ningún caso, las características particulares de cada uno de los modelos escogidos con las definitorias del tipo. Las notas generales del tipo se encuentran presentes en todos y cada uno de los modelos; las particulares de los modelos propuestos existen en los edificios o construcciones presentes en la colección.

La adscripción de cualquier otro ejemplar constructivo a un determinado tipo y categoría (proceso que en Catastro, como ya se ha comentado, se conoce como tipificación o como imputación) debe hacerse, por tanto, tras la perfecta comprensión por parte del clasificador, o imputador, de las características de los diferentes tipos constructivos, tarea para la cual se requieren, imprescindiblemente, conocimientos específicos acerca de materiales de construcción y su puesta en obra así como de procedimientos y modos de construcción. Con el Catálogo se pretende dotar al clasificador con un instrumento de apoyo a la objetivación de sus decisiones. Y aquí hay que reconocer que este método se basa principalmente en la percepción del valorador, en su experiencia y formación especializada, si bien, ofrece instrumentos que permiten hacer más objetiva su impresión frente a un elemento construido (14).

Aplicación del método de valoración que se propone

Como parte del proceso de clasificación se propone un Catálogo que considere el

(14) Este aspecto de la percepción está muy desarrollado en LYNCH, Kevin, «La imagen de la ciudad», Editorial Gustavo Gili, Barcelona 1.984. También pueden encontrarse referencias en CARTER, Harold, «El estudio de la geografía urbana» IEAL, Madrid 1.983.

hecho diferencial de los distintos modos y técnicas de ejecución de la construcción y así como el empleo de ciertos materiales, habituales en unas épocas y en otras no, que se repiten en la historia de nuestras ciudades. Las categorías de la construcción, ligadas a su coste de ejecución, se definen en función de la calidad de la construcción, y así se propone clasificar utilizando una calidad habitual o normal como base, otra superior a la normal o buena, y una tercera inferior a la normal o sencilla y, excepcionalmente, una calidad superior o de lujo. Se elimina conscientemente la posibilidad de elegir una de entre doce opciones (las recogidas actualmente en la normativa catastral) por entender que ni un gran experto sería capaz, sin efectuar un pormenorizado análisis físico y económico de un edificio, de discernir más allá de las tres o cuatro calidades de construcción que se proponen. Plantear las doce es, simplemente, una entelequia inaplicable cuando se trata de efectuar los procesos de valoración masiva de elementos constructivos exigidos por la valoración catastral. Utilizando la combinación del período de ejecución de las obras y la calidad de la construcción se obtiene la adscripción del objeto construido a un determinado tipo y categoría, si bien, por supuesto, se deja que, como consecuencia de un especial análisis individualizado de un edificio, se proponga una adscripción concreta a un determinado tipo y categoría distinto del que inicialmente pudiera corresponder al objeto concreto, pero ello entraría en el campo de la valoración individualizada y no en el de la valoración masiva que nos ocupa.

Como ya se ha indicado, el proceso de tipificación consiste en la identificación sucesiva del USO, CLASE, MODALIDAD y CALIDAD CONSTRUCTIVA del producto inmobiliario, edificio o construcción, que se pretende clasificar o valorar. Para incorporar a este proceso los diferentes modos de producción de la construcción así como el uso y puesta en obra diferenciados de los

materiales, se incorporan se incorporan los conceptos de GRUPO Y SUBGRUPO, relacionados con la etapa histórica del hecho constructivo.

La formación de grupos y subgrupos en función de la fecha y modo de construcción. El uso residencial

Definidos el uso, clase y modalidad de cada edificio, para efectuar la adscripción de categoría falta realizar una última identificación en función de la fecha y modo de su construcción, de acuerdo con los conceptos de grupo y subgrupo comentados.

A modo de ejemplo se analiza el uso residencial.

Se efectúa una primera discriminación temporal en los modos de construcción partiendo de un hecho que supuso una radical transformación física del territorio: la contienda civil que siguió al levantamiento militar de 1.936. Por ello, se establecen dos grandes apartados consecuencia de este evento; de un lado tenemos las construcciones y edificios realizados con anterioridad al conflicto bélico, y, de otro, los efectuados tras la contienda, resultando los siguientes grandes grupos:

a) edificios y construcciones realizados con anterioridad a 1.940 (GRUPO: ANTERIOR A 1940)

b) edificios y construcciones realizados con posterioridad a dicha fecha (GRUPO POSTERIOR: A 1940)

El primer grupo, por razón de la fecha y de los diferentes modos de construir, se puede subdividir en tres apartados: la etapa de construcción en agrupación tradicional (SUBGRUPO: ANTERIOR A 1870), la arquitectura de la renovación urbana y de los primeros ensanches (SUBGRUPO: ENTRE 1870 Y 1915) y, por último, la edificación de ensanche propiamente dicha del período entre-guerras, (SUBGRUPO: ENTRE 1916 Y 1940).

El segundo grupo, teniendo en cuenta los diferentes modos de construcción, como ya se ha avanzado, es objeto de otra discriminación en función de la fecha de construcción. Las realizaciones de la España aislada, autárquica, las de las ventanas de madera y los forjados de revoltón y bovedillas de escayola, escasez de aceros y debilidad de los hormigones, son reunidas en el SUBGRUPO: ENTRE 1940 Y 1959, es decir, entre el fin de la contienda y el Plan de Estabilización Económica. Un segundo subgrupo reúne las construcciones de la España del desarrollo, las de ventanas de hierro y estructuras de hormigón con vigas colgadas bajo los forjados, abarcando el espacio temporal desde el fin de aislamiento internacional hasta la muerte del General Franco y crisis económica del petróleo; estas construcciones integran el SUBGRUPO: ENTRE 1960 Y 1975. Por último, un tercer subgrupo recoge las obras de la España actual, las de ventanas de aluminio y forjados planos, agrupadas bajo el epígrafe SUBGRUPO: POSTERIOR A 1975, que reúne los edificios y construcciones realizados desde 1976 hasta la actualidad.

Este criterio temporal puede mantenerse para la práctica totalidad de clases de edificios y construcciones, si bien su mayor complejidad se encuentra en la descripción de uso residencial, vivienda colectiva de carácter urbano, que agrupa el mayor porcentaje de construcciones a valorar.

Evidentemente la adscripción de una edificación a un subgrupo u otro no queda condicionada tanto por la fecha efectiva de su construcción como por el modo o sistema constructivo empleado. Así, podemos encontrar edificios de viviendas cuyas obras fueron terminadas en un período que, sin embargo, por el modo de construcción empleado quepa adscribirlos al período anterior. También puede ocurrir lo contrario, es decir, que por el diseño, técnica y modo de construcción, algún edificio pueda ser adscrito a una etapa posterior, si bien es menos

probable. Otra vez es preciso hacer referencia a la memoria profesional del clasificador, si bien, como se ha indicado, ésta debe estar constantemente referida a elementos objetivos.

El método de coste de producción

Para terminar este escrito, resta efectuar algunas anotaciones al llamado método de valoración según el coste de reposición de las construcciones. En primer lugar, es preciso considerar que el llamado método del coste sirve para efectuar valoraciones de las construcciones, pero, por las razones que comentaremos más adelante, no es útil para valorar inmuebles en su conjunto.

Este método nos permite obtener la valoración de las construcciones, pero si lo que queremos es conocer la valoración de un inmueble hay que calcular por separado el valor del suelo, utilizando uno cualquiera de los métodos existentes para ello.

Efectuar una valoración por el método del coste no es otra cosa que realizar un presupuesto para la ejecución del edificio que queremos valorar.

Llegados a este punto comienzan a surgir inconvenientes, ya que el tasador puede encontrarse con el requerimiento para efectuar la tasación de un edificio en proyecto y, por tanto, aún no construido, o que esté en construcción, o recientemente terminado, o bien que ya tenga treinta y cinco años, o que esté en aparente estado de ruina por fatiga física de la estructura, esto es, el encargo de la valoración de una construcción puede referirse a tareas muy diversas. En el primer caso no hay más problemas que los habituales para este tipo de operaciones en los estudios de arquitectura: una vez se dispone de un minucioso estado de mediciones, se aplica, mediante cualquiera de los múltiples programas de cálculo existentes en el mercado, los pre-

Adaptación del cuadro de coeficientes
de clasificación de edificios y construc

Uso	Clase	Modalidad	Grupo	Subgrupo
Residencia	Vivienda colectiva de carácter urbano	Edificación abierta	Posterior a 1940	Entre 1940 y 1959
				Entre 1960 y 1975
				Posterior a 1975
		Edificación en manzana cerrada	Anterior a 1940	Anterior a 1870
				Entre 1870 y 1915
				Posterior a 1915
			Posterior a 1940	Entre 1940 y 1959
				Entre 1960 y 1975
	Posterior a 1975			
	Vivienda unifamiliar de carácter urbano	Eficiación aislada o pareada	Anterior a 1940	Anterior a 1940
				Posterior a 1940
			Entre 1960 y 1975	
			Posterior a 1975	
		Edificación en manzana cerrada	Anterior a 1940	Anterior a 1940
				Posterior a 1940
Entre 1960 y 1975				
Posterior a 1975				
Agrupación tradicional		Anterior a 1940		
Edificación rural		En núcleos de población	Anterior a 1940	Locales destinados a viviendas
	Resto de locales			
	Posterior a 1940		Locales destinados a viviendas	
			Resto de locales	
	Aisladas		Anterior a 1940	Locales destinados a viviendas
				Resto de locales
	Posterior a 1940	Locales destinados a viviendas		
		Resto de locales		

dro 1
de la norma 20 NTV93 a la propuesta
ciones urbanas de uso residencial

	Categoría											
	1A	1B	1C	1	2	3	4	5	6	7	8	9
							BUENA		NORMAL		SENCILLA	
				LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
			LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
								BUENA		NORMAL	SENCILLA	
						LUJO		BUENA	NORMAL		SENCILLA	
					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA	
					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA	
				LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
			LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA			
					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA	
					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA	
								BUENA		NORMAL	SENCILLA	
										NORMAL	SENCILLA	
							BUENA		NORMAL		SENCILLA	
										NORMAL	SENCILLA	
								BUENA			NORMAL	SENCILLA
											NORMAL	SENCILLA
							BUENA		NORMAL		SENCILLA	
										NORMAL	SENCILLA	

cios de cualquiera de las también múltiples bases de datos de precios de construcción a las mediciones, obteniendo el coste del edificio. Tampoco hay demasiados inconvenientes para aplicar este procedimiento en edificios en construcción o recientemente terminados, ya que la única dificultad reside en obtener unas correctas mediciones de lo efectuado.

Pero este método es más difícil de aplicar cuando tenemos que efectuar tasaciones de productos inmobiliarios ejecutados con materiales o técnicas constructivas hoy en desuso. Pongo algunos ejemplos de lo dicho. ¿Cómo consideramos un pavimento de mosaico de taco de gres, habitual en viviendas para la clase media de los años treinta?. Ejecutar un pavimento con materiales de este tipo supondría hoy un coste mucho más elevado, proporcionalmente, del que tuvo cuando fue utilizado en la vivienda del ensanche que tenemos que tasar. ¿Qué cantidad imputamos a una instalación eléctrica de una vivienda de lujo y gran superficie en el centro de la ciudad preparada tan solo para alumbrado y a 125 voltios? Parece razonable considerar que aunque la vivienda por su emplazamiento, dimensiones y calidad de los materiales de revestimiento pueda considerarse de lujo, esta instalación eléctrica hoy no es considerada ni para la ejecución de viviendas de calidad muy sencilla. Otro ejemplo, ¿cómo valorar una nave industrial con soportes verticales de ladrillo y cerchas de madera, de siete metros de luz entre soportes, cubierta a dos aguas de teja plana cerámica y cerramientos de ladrillo cara vista? Evidentemente, para realizar hoy una instalación de almacenaje no se adoptaría esta solución a no ser que el encargo fuera de una obra muy especial y la propiedad asumiera su elevado coste.

Es decir, que una cosa es REPRODUCIR una edificación, efectuándola de una manera idéntica al modelo, tanto en lo relativo al empleo de materiales como a su sistema constructivo, y otra cuestión diferente es REEMPLAZAR un objeto edificado

por otro que cumpla idéntica función al original, ejecutado en condiciones equivalentes.

Así, la nave mencionada hoy sería construida, probablemente, con estructura metálica y cubierta y cerramientos de panel de chapa, por ejemplo; la instalación eléctrica no podría ser considerada, debiendo procederse a su completa sustitución por otra nueva que cumpliera con las actuales normativas y necesidades; o el pavimento de mosaico sería el equivalente económico a un terrazo 60 x 40 cms² de grano medio pulido en obra.

En el proceso de valoración de construcciones de cierta antigüedad, el tasador debe tomar decisiones combinando adecuadamente los dos conceptos estudiados. Es por tanto necesario, en la toma de decisiones, disponer de un profundo conocimiento del proceso constructivo. También es preciso conocer la finalidad de la tasación que se está efectuando, de tal manera que se pueda discernir entre operaciones de reproducción o de reemplazamiento en función de dicha finalidad, de su proceso constructivo y de los materiales empleados.

Pero la construcción, a lo largo del tiempo, ha ido modificando los materiales utilizados y su modo de puesta en obra. Así pues, es habitual, a la hora de analizar una construcción para su valoración, que nos encontremos con materiales, formas, técnicas de ejecución de detalles constructivos, etc., que hoy sólo serían reproducibles con un elevado coste, debido, generalmente, a la cantidad de mano de obra que sería necesario invertir en su realización. Incluso puede ser normal que nos encontremos con soluciones constructivas que, con los materiales y mano de obra actuales, ni siquiera fueran realizables.

En el proceso de valoración por comparación al que nos estamos refiriendo en este escrito, será preciso efectuar una sustitución intelectual de todos esos materiales y modos de ejecución difícilmente hoy reproducibles por otros que puedan ser objeto de valoración, por encontrarse entre los que la actual

industria de la construcción considera normales. Valoraremos, pues, aquellos elementos que, proporcionando similares servicios y presentando categorías o nivel de estima entre sus usuarios comparables a los hoy en desuso, puedan considerarse adecuados sustitutos de los originales, pero, claro está, depreciándolos en función de su calidad, desgaste por el uso y antigüedad.

Un pavimento de mosaico Noya de los años veinte, de taco de 4*4 cms², formando dibujos sencillos, combinado con baldosa hexagonal en pasillos, puede ser equivalente, en cuanto a coste de reemplazamiento, a un pavimento de terrazo micrograno en piezas de 40*40 cms², pulido en el sitio y abriollantado. Ambos tipos de pavimentos los encontraremos en viviendas de calidades normal y buena. En cambio, un pavimento de baldosa de cemento de una vivienda de calidad sencilla de los años veinte es comparable a uno de terrazo 30*30 cms² de grano medio, pulido en obra.

Pretender efectuar tasaciones de las construcciones que no contemplen esta sustitución, evaluando a costo actual los modos de ejecución y los materiales de otra época nos llevan, sin duda alguna, a errar en la apreciación económica realizada. Así, aunque la ejecución de un pavimento de mosaico de taco pequeño tenga hoy en día un elevado costo, hay que considerar que esta solución era habitual en la construcción de viviendas de cierta calidad en el periodo anterior al conflicto bélico de los años treinta y, por tanto, considerar esta solución constructiva como normal.

Ya se ha visto cómo es posible efectuar la valoración de la construcción, pero

¿cómo valorar un inmueble aplicando el método del coste?, ¿cómo se valora el coste del suelo?. Lo que parece claro es que el suelo ni puede reemplazarse ni puede ser reproducido, debido principalmente al factor localización que lo condiciona, por lo que lo dicho hasta ahora encuentra difícil acomodo si de lo que se trata es de valorar suelo.

Al efectuar una valoración inmobiliaria por aplicación de este método debe distinguirse el componente suelo del componente construcción. El componente suelo se hace depender principalmente del factor de localización y el componente construcción se analiza como el resultado de una actividad industrial más. Por ello no es un método adecuado para efectuar valoraciones de inmuebles ya que requiere conocer el valor del componente suelo y el valor del componente construcción.

Epílogo

El final lógico del presente trabajo sería presentar una colección ordenada de modelos de edificios y construcciones de carácter urbano que faciliten la decisión del valorador acerca de la concreta adscripción de tipo y categoría al objeto a valorar, sirviéndole de referencia. Sin embargo, esa tarea se deja al Catálogo de Edificios y Construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Tan sólo se propone en el cuadro adjunto, una adaptación del Cuadro de coeficientes de la Norma 20 NTV93, conforme a los criterios que aquí se han expuesto, y para el uso residencial. ■