



L

A incidencia de que goza el tráfico inmobiliario en las modernas economías de mercado constituye un hecho incontrovertible. Este auge de los mercados inmobiliarios y su creciente imbricación con los sectores más dinámicos de la actividad económica, tan distintos por otra parte como pueden ser los financieros o los industriales, es susceptible de múltiples

reflexiones, pero cualquiera de ellas debe partir de una consideración básica: los inmuebles son importantes fundamentalmente por lo que valen o pueden valer en términos estrictamente monetarios.

No cabe olvidar, ciertamente, que la riqueza inmobiliaria ha jugado desde siempre un papel fundamental en la configuración de los tejidos socioeconómicos de un país. Pero sólo a partir de épocas relativamente recientes ha adquirido relevancia en sí mismo el valor de los inmuebles, considerados éstos como objeto de tráfico mercantil, relegando a un segundo término la significación de la propiedad inmobiliaria como fuente de rentas o, simplemente, como símbolo externo de una cierta prevalencia social. Desde esta perspectiva –que no es por supuesto ignorada por los poderes públicos a la hora de diseñar sus políticas sectoriales–, resulta preciso indagar acerca de las diversas variables que pueden incidir en la determinación final del valor de un inmueble e intentar definir igualmente hasta qué punto estas

variables coinciden o no con las que intervienen en las valoraciones que del propio bien pueden realizarse a través de distintos procedimientos administrativos, ya sean fiscales o de cualquier otra índole.

Lo cierto es que todo el mundo sabe lo que vale un bien a la hora de comprarlo o venderlo, su precio, lo que dan o perciben por él en un momento determinado. De la misma manera que se sabe que ese precio no coincide necesariamente con su valor real ni, mucho menos, con el valor que se fije en orden, por ejemplo, a determinar una cuota tributaria o a señalar el límite de un crédito hipotecario sobre el mismo bien. No hay, pues, un solo valor ni un solo sistema de valoración. Aunque el bien siempre sea el mismo, su valor será uno u otro según se determine a efectos urbanísticos, fiscales, expropiatorios, crediticios, de aseguramiento... Diferentes caminos para llegar a otros tantos resultados, dispersión de valoraciones o tasaciones en las que, por añadidura, confluyen entidades y ámbitos competenciales diversos.

La propia terminología utilizada al respecto es ilustrativa: valor real, valor de mercado, precios medios, valor de adquisición, valor catastral, valor comprobado, valor imputable, de reposición, urbanístico, unitario... Un galimatías o, si se quiere, un mal trabalenguas que, sin embargo, no es más que el reflejo exacto de una situación. Por suerte, el futuro de esta realidad se vislumbra cambiante, en el sentido de una mayor homogeneización de los procesos y, paralelamente, una mayor coordinación en los cometidos que a cada organismo competen. En este orden de cosas, la opinión de *catastro* no es, obviamente, neutra. El valor catastral constituye una plataforma sobre la que puede construirse un sistema de valoraciones consistente, respaldado en su reconocido esfuerzo de homogeneización de valores, concurrencia de criterios y unificación de procesos. La práctica catastral acredita ya la suficiente coherencia como para sugerir algún modelo extrapolable en mayor o menor medida a otros supuestos.

En definitiva, hablar del valor real de los inmuebles, en abstracto, puede resultar una entelequia. Existe un precio de mercado, que puede coincidir o no con el valor real y que está a su vez sometido a variables fluctuantes de carácter opaco muchas veces. Existe, por otra parte, una amalgama compleja de sistemas de valoración y tasación que se concretan en otros tantos valores. Todo ello perfila una dinámica tan actual como polémica que *catastro* pretende reflejar en este número. Analizar todos

catastro

Revista del Centro de Gestión
Catastral y Cooperación Tributaria

Presidente del Centro:

José Borrell Fontelles

Director General:

Javier Russinés Torregrosa

Director:

José Luis Zúñiga Molleda

Subdirector General de Estudios y Estadística

Coordinación técnico-editorial:

Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de redacción:

M. Dolores de la Puente-Campano Fernández

(Coordinadora)

José Frías San Román (Estadística)

Esperanza Polo Martín (Normativa)

Nieves Méndez Borra (Documentación)

Colaboradores de este número:

Pedro Chaves Espinilla

Ernesto Eseverri

Isabel Espejo Poyato

Pablo López Blanco

Alberto Palomar Olmeda

Juan Sanz y García Canto

Manuel Tarazona Mari

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

Maquetación:

Tone-T

Documentación gráfica:

Agencia EFE, CGCCT, Fotografía F3, Oronoz,

Paisajes Españoles, SdhS, Trípode

Distribuye:

CGCCT, Castellana, 272 ☎ 733 90 96

Centro de Publicaciones Ministerio de Economía

y Hacienda. Pl. Campillo Mundo Nuevo, 3

☎ 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. y Jufusa

Impresión:

NSG Ibérico, S. A.

Encuadernación:

Gómez Pinto, S. A.

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

500 ptas.

Suscripción anual:

2.000 ptas.

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

Portada:

Sognefjord (Noruega) y un edificio de
la city de Londres

y cada uno de los supuestos es tarea que desbordaría el ámbito de estas páginas. Se han seleccionado por ello aquellos procesos de valoración que, por ser más frecuentes, afectan a los ciudadanos en mayor medida que otros. El tema se enfoca con carácter eminentemente divulgativo y desde una triple perspectiva: quién valora cada inmueble en cada caso, cómo lo hace y cuánto vale según para qué. Bajo todo ello laten dos interrogantes cuya respuesta, hoy por hoy, no es sencilla: ¿los inmuebles valen lo que cuestan? ¿es precisa tal diversidad de valoraciones?

El presente es complejo y encierra grandes dosis de confusión. El futuro se presenta ciertamente polémico. En todo caso, ya se está barajando en distintas instancias la hipótesis de partir de un único valor administrativo de referencia. Es éste un buen momento para empezar a esbozar algunas sugerencias al respecto.