

# LA EVOLUCIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES EN LAS CIUDADES MAYORES DE 100.000 HABITANTES (1984-1989)

**R**ECIENTEMENTE se ha publicado el volumen 8 de la serie Estadísticas en el que se recogen los datos tributarios básicos por municipios y su composición en el período 1984-1989. Entre los cuadros resumen de esta publicación figura uno relativo a las capitales de provincia. Como es sabido, éstas presentan bastante disparidad en cuanto a su tamaño poblacional. Por ello parece aconsejable analizar lo ocurrido en las cincuenta ciudades españolas mayores de 100.000 habitantes.

En el cuadro adjunto se puede observar que el valor catastral de dichas ciudades españolas creció un 143% en el quinquenio 1984-1989, pasando de 8,9 billones de pesetas a 21,6 billones de pesetas. Atendiendo al valor catastral por recibo, el aumento fue desde 1,8 millones de pesetas en 1984 a 3,1 millones de pesetas en 1989, lo que supuso un 70% de incremento.

Con ser notables, estos aumentos estuvieron por debajo de los registrados por los totales nacionales en el mismo período. El valor catastral total aumentó un 168% y el unitario por recibo un 97%. El valor catastral del parque urbano de las grandes ciudades perdió así peso en el conjunto nacional. En 1984 era el 56% mientras que en 1989 había disminuido hasta el 51%.

Esta circunstancia que pudiera parecer paradójica a primera vista, se explica perfectamente por el hecho de que el catastro en las ciudades de mayor tamaño tenía un mejor grado de adecuación a la realidad que en los pequeños núcleos de población. En éstos, el mantenimiento catastral había sido mucho más deficiente hasta el comienzo de la operación masiva de revisión que ha llevado a cabo el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en los últimos años.

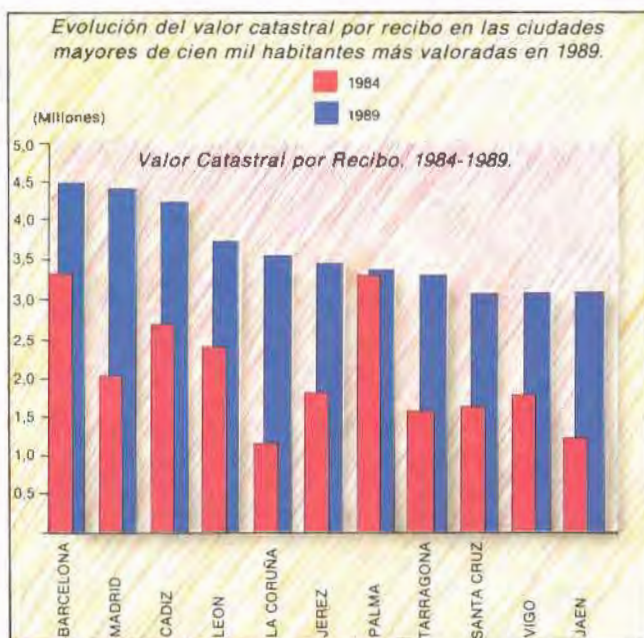
El nivel de los valores catastrales tanto en el inicio como en el final del período estudiado es notablemente mayor que el resto de las ciudades de menor tamaño. Así, en 1984, las ciudades tenían un valor catastral medio por recibo de 1,8 millones, mientras que el valor medio del conjunto nacional era de 1,1 millones de pesetas. En 1989 las cifras eran de 3,1 millones para las ciudades y 2,2 millones para el total nacional.

Solamente Barcelona y Palma de Mallorca supera-

ban los tres millones de pesetas, y en 1984 había todavía cuatro ciudades que no alcanzaban el millón de pesetas de valor catastral por recibo: Almería, Murcia, Elche y La Laguna.

Barcelona, Madrid y Cádiz rebasaron en 1989 los cuatro millones de pesetas, mientras que en el extremo inferior siete ciudades no alcanzaban los dos millones de pesetas por recibo: Alcorcón, Leganés, Córdoba, Granada, Cartagena, Murcia y Orense.

Estas cifras indican al conocedor del mercado inmobiliario e incluso al lector no especializado, que la revisión de valores se ha visto sobrepasada por los tremendos incrementos de precios registrados por el mercado inmobiliario, especialmente en las zonas urbanas. El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, consciente de esta situación, ha abordado durante 1990 una modificación de valores catastrales mediante la elaboración de nuevas ponencias en aquellos municipios donde el desfase era más evidente, lo que permitirá situar nuevamente los valores catastrales en una cercana prudente respecto de los valores de mercado.



CUADRO 1. Evolución de los valores catastrales en las grandes ciudades.

	Valor catastral (miles de ptas.)		Valor catastral/recibo (miles de ptas.)		Tasas de variación 1984/1989	
	1984	1989	1984	1989	Valor Catastral	V. Catastral/ Recibo
Albacete	77.525.725	140.991.577	2.200	2.238	81,9	1,7
Alcalá de Henares	91.627.139	153.322.853	1.943	2.730	67,3	40,5
Alcorcón	59.350.475	107.104.563	1.212	1.875	80,5	54,7
Algeciras	33.091.035	105.452.676	1.657	2.616	218,7	57,9
Alicante	133.469.000	419.183.073	1.079	2.637	214,1	144,4
Almería	55.405.885	183.777.700	838	2.109	231,7	151,7
Badajoz	134.290.458	153.873.924	2.856	2.771	14,6	-3,0
Badalona	77.861.776	173.509.892	1.497	2.096	122,8	40,0
Barcelona	1.304.469.290	3.517.572.595	3.377	4.526	169,7	34,0
Burgos	82.379.319	227.995.773	1.470	2.222	176,8	51,2
Cádiz	79.449.915	174.531.426	2.720	4.290	119,7	57,7
Cartagena	83.560.628	183.007.903	1.032	1.567	119,0	51,8
Castellón	66.005.612	184.710.567	1.110	2.486	179,8	124,0
Córdoba	95.988.286	269.184.788	1.244	1.978	180,4	59,0
Coruña (La)	83.645.150	342.064.777	1.156	3.575	308,9	209,3
Elche/Elx	64.739.073	237.721.136	977	2.641	267,2	170,3
Fuenlabrada	46.125.971	123.296.411	1.533	2.220	167,3	44,8
Getafe	78.940.967	104.949.527	1.911	2.254	32,9	17,9
Gijón	164.706.702	295.902.187	1.711	2.392	79,7	39,8
Granada	119.309.754	285.055.520	1.323	1.989	138,9	50,3
Hospitalet de Llobregat (L')	122.550.870	334.864.955	1.323	2.854	173,2	115,7
Huelva	69.747.842	126.040.240	1.643	2.279	80,7	38,7
Jaén	39.015.561	177.292.920	1.214	3.064	354,4	152,4
Jerez de la Frontera	71.693.710	203.066.394	1.842	3.561	183,2	93,3
Laguna (La)	18.850.602	119.863.605	819	2.350	535,9	186,9
Leganés	51.297.100	96.718.365	1.127	1.622	88,5	43,9
León	89.060.124	187.251.818	2.418	3.748	110,3	55,0
Logroño	96.621.117	149.592.718	2.056	2.623	54,8	27,6
Lleida	51.485.759	125.847.993	1.802	2.645	144,4	46,8
Madrid	2.195.951.065	5.884.784.262	2.069	4.467	168,0	115,9
Málaga	268.685.031	467.424.779	1.435	2.295	74,0	59,9
Mataró	34.362.284	96.408.703	1.550	2.387	180,6	54,0
Móstoles	83.956.436	159.367.328	1.321	2.106	89,8	59,4
Murcia	86.282.490	309.479.393	869	1.931	258,7	122,2
Orense	52.675.275	156.863.298	1.320	1.917	197,8	45,2
Oviedo	82.074.497	223.847.117	1.571	2.432	172,7	54,8
Palma de Mallorca	272.339.833	543.557.615	3.334	3.354	99,6	0,6
Palmas de Gran Canaria (Las)	130.109.909	355.501.637	1.379	2.293	173,2	66,3
Sabadell	160.225.478	182.506.863	2.089	2.259	13,9	8,1
Salamanca	119.361.690	193.862.240	2.129	2.241	62,4	5,3
Santa Coloma de Gramenet	24.664.884	103.296.309	736	2.037	318,8	176,8
Santa Cruz de Tenerife	99.952.326	238.780.843	1.630	3.089	138,9	89,5
Santander	118.360.261	271.890.480	1.511	2.478	129,7	64,0
Sevilla	343.657.993	619.041.974	1.459	2.277	80,1	56,1
Tarragona	62.175.277	169.389.397	1.598	3.329	172,4	108,3
Terrassa	63.360.775	160.814.364	1.396	2.449	153,8	75,4
Valencia	525.337.911	1.079.585.657	2.177	2.402	105,5	10,3
Valladolid	119.222.836	375.145.926	1.068	2.723	214,7	155,0
Vigo	122.010.522	336.131.875	1.761	3.078	175,5	74,8
Zaragoza	371.399.225	740.830.632	1.541	2.612	99,5	69,5
<b>TOTAL</b>	<b>8.878.430.843</b>	<b>21.572.258.568</b>	<b>1.811</b>	<b>3.074</b>	<b>143,0</b>	<b>69,7</b>