

*Vicenç FULLEDA i GARGANTA*

---

**EVOLUCIÓ HISTÒRICA DE LA REGULACIÓ DE L'IBI**

*Treball de Fi de Màster  
dirigit per  
Albert NAVARRO GARCIA*

*Universitat Abat Oliba CEU  
FACULTAT DE CIÈNCIES SOCIALS  
Màster en Gestió Administrativa  
Departament: Vicerectorat de Recerca, Postgraus i Qualitat*

---

2010



## Sumari

Abreviatures. ....	4
Resum .....	5
Introducció .....	7
<b>I.- Història del Cadastre</b>	
1. Els inicis .....	11
2. Llei del Cadastre parcel·lari de 23 de març de 1906 i el període 1906-1966 .....	15
3. Decret 1251/1966 de 12 de maig pel que s'aprova el Text Refós de la Contribució Territorial Urbana .....	18
4. La Democràcia i el finançament local: importància del Cadastre i l'Impost Territorial .....	19
<b>II.- Anàlisi i quantificació del valor cadastral a partir del Text Refós de la Contribució Territorial Urbana de 1966 fins a l'actualitat.</b>	
1. El Text Refós de la Contribució Territorial Urbana de 1966 i les Normes Tècniques que l'acompanyen: Anàlisi crític de l'Ordre Ministerial de 22/09/1982. ....	24
2. El Reial Decret Legislatiu (RDL) 781/1986 de 18 d'abril, Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local i l'Ordre Ministerial 03/07/1986, per la que s'aproven les Normes Tècniques de Valoració .....	34
3. La Llei 39 de 28/12/1988 Reguladora de les Hisendes Locals i l'Ordre Ministerial de 28/12/1989 .....	40
4. Reial Decret 1020/1993 de 25 de juny, pel que s'aproven les Normes Tècniques de Valoració i Quadre-marc del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana .....	44
Conclusions .....	46
Annex 1 .....	47
Bibliografia .....	61

## Abreviatures

I.B.I.	Impost sobre els Bens Immobles
I.R.P.F.	Impost sobre la Renda de les Persones Físiques
O.M.	Ordre Ministerial
C.C.A.A.	Comunitats Autònomes
F.N.C.L.	Fons Nacional de Cooperació Local
T.R.C.T.U.	Text Refós Contribució Territorial Urbana
I.V.A.	Impost sobre el Valor Afegit
I.E.F.	Institut estudis financers
R.D.	Real Decret
R.D.L.	Real Decret Legislatiu
L.R.H.L.	Llei Reguladora d'Hisendes Locals
T.R.L.R.H.L.	Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals
C.T.R.U.	Contribució Territorial Rústica i Urbana
L.G.T.	Llei General Tributària
F.N.H.M.	Fons Nacional d'Hisenda Municipal
S.T.C.	Sentència Tribunal Constitucional
C.E.	Constitució Espanyola
H.P.O.	Habitatge de Protecció Oficial
C.P.S.V.	Centre de Política del Sòl i Valoracions

## Resum

Des dels inicis de la civilització, tots els estats polítics han sentit la necessitat d'ubicar la propietat immobiliària d'alguna manera o altra, amb el que coneixem avui dia com a Cadastre. D'aquesta necessitat n'ha derivat una segona, no per això menys important: gravar la propietat, per tal que els poders públics fossin capaços de fer front a les seves despeses bàsiques, des de finançar una guerra, fins a la prestació de qualsevol servei social. Aquesta segona funció ha esdevingut l'actual Impost sobre Béns Immobles (IBI). L'IBI no depèn directament del Cadastre, sinó del valor que se li adjudica a la propietat immobiliària, és a dir, el seu valor cadastral, que des del 1988 esdevé la seva base imposable. Amb anterioritat, l'IBI, (antigament anomenat Contribució Territorial Rústica i Urbana), no depenia del valor de l'immoble, sinó de les rendes potencials de la propietat immobiliària. Per tant, la seva pròpia evolució històrica reflecteix les dues diferents concepcions per les quals ha estat un gravamen sobre rendes i un gravamen sobre el valor. En aquest sentit, traçarem un esbós sobre l'evolució històrica i jurídica de l'IBI, remuntant-nos als seus inicis, i la seva relació amb el valor cadastral, per tal d'arribar al moment actual. Incidirem en els moments clau i ens fixarem especialment en un, que representa l'inici del canvi conceptual abans esmentat, i que el situem en el any 1.966 quan va entrar en vigor el Text Refós de la Contribució Territorial Urbana, i l'impost es va començar a entendre sobre el valor dels bens immobles i no sobre la seva renda. Amb una altra òptica, més tècnica, ens aproparem al present, tot i analitzant uns altres moments claus que ens permetran entendre l'evolució del valor cadastral pel que fa a la seva quantificació.

Avançant cap el present poc a poc el valor cadastral s'ha anat impregnant de la metodologia del valor de mercat i de les Ponències de Valors al tractar-se de valoracions massives tal i com mana el Cadastre.

## Resumen

Desde los inicios de la civilización, todos los estados políticos han sentido la necesidad de ubicar la propiedad inmobiliaria, de una manera u otra, a través de lo que conocemos hoy en día como Catastro. De esta necesidad se ha derivado otra, no por esto menos importante: gravar la propiedad, por tal que los poderes públicos fueran capaces de hacer frente a sus dispendios básicos, desde financiar una guerra, hasta la prestación de cualquier servicio social. Esta segunda función ha acabado siendo el actual Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). El IBI no depende directamente del Catastro, sino del valor que se le adjudica a la propiedad inmobiliaria, es decir, a su valor catastral, que desde 1988 se ha convertido en su base imponible. Con anterioridad, el IBI, (antiguamente llamado Contribución Territorial Rústica y Urbana), no dependía del valor del inmueble sino de las rentas potenciales de la propiedad inmobiliaria. Por lo tanto, su propia evolución histórica refleja las dos concepciones distintas por las cuales ha sido un gravamen sobre rentas y un gravamen sobre el valor. En este sentido trazamos un esbozo sobre la evolución histórica y jurídica del IBI, remontándonos a sus inicios, y su relación con el valor catastral, con tal de llegar al momento actual. Incidiremos en los momentos clave y nos fijaremos especialmente en uno y que representa el inicio del cambio conceptual antes indicado, y que lo situamos en el año 1966 cuando entró en vel

Texto Refundido de la Contribución Territorial Urbana, por el que el importador se empezó a entender sobre el valor de los bienes inmuebles y no sobre su renta. Con otra óptica, más técnica nos acercamos al presente analizando otros momentos clave que nos permitieran entender la evolución del valor catastral en lo que se refiere a su cuantificación.

Avanzando hacia el presente, poco a poco el valor catastral se ha ido impregnando de la metodología del valor de mercado y de las ponencias de valores al tratarse de valoraciones masivas tal y como manda el Catastro.

## **Abstract**

Since the beginning of the civilization, all the political states felt the necessity to place the property in some way or another, which nowadays is widely known as the Cadastre. This necessity led to a second, but not the least, need: to tax the property, so that the public authorities would be able to deal with basic public expenditure –whether it be financing a war, providing social services, town-planning programs, etc-. This second function has become the current *Impost sobre Béns Immobles* (Real Property Tax, IBI, in the Spanish and Catalan acronym). The IBI is not directly dependant on the Cadastre, but on the value ascribed by the property - this is, the property value, which is the so-called tax base since the year 1988. A time ago, the IBI (the former *Contribució Territorial Rústica i Urbana*, Real State Tax on Agricultural and Urban Property) was not dependent on the property value, but on the property income potential. Therefore, its own historic evolution reflects the two different conceptions for which it has gone by: an income tax and a value tax. In this way, the historical and juridical evolution of the IBI, dating back to its beginning and its relation to the property value, will be outlined, reaching the present time. The most important moments will be highlighted, in particular the moment which represents the start point of the above-noted conceptual change, in the year 1966, when the *Text Refós de la Contribució Territorial Urbana* (Consolidating Drafting of Real State Tax of Urban Property) came into force. This meant that the tax began to be understood on the property value and not on its own income. From a more technical point of view, this project will come back to the present time to analyze other key moments, in order to understand the property value evolution in terms of quantification. Moreover, it will be considered that the property value has gradually impregnated with the market value methodology and the *Ponència de Valors* (the official table of values used by local municipalities to assess the rateable value of a property), because of the situation of massive valuation –just as the Cadastre dictates.

### **Paraules clau / Keywords**

Impost sobre Béns Immobles – Valor catastral –Cadastre- Polígon- Ponència de Valors - Valor de mercat
---

## Introducció

L'Impost sobre Béns Immobles (IBI) apareix amb la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (LRHL 39/1988 de 28 de desembre), no com una figura nova sinó hereva de l'impost de la Contribució Territorial. Aquesta Llei és derogada pel Reial Decret Legislatiu (RDL 2/2004 de 5 de març) pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (TRLRHL). Tant aquesta Llei com l'anterior, derogada, tracten l'IBI com un impost que grava el valor dels béns immobles. Aquesta afirmació estableix de forma clara i rotunda el canvi de model respecte de la derogada Contribució Territorial Rústica i Urbana (CTRU), que considerava l'impost sobre el producte o rendiment real o potencial del bé immoble. Aquest model va estar vigent des de sempre o al menys des de que el Ministre d'Hisenda a mitjans del segle XIX Sr.Mon (1.845) implantà la Contribució Territorial única i en 1.893 s'independitzaren la Contribució Territorial Urbana de la Rústica.

Ara l'IBI no es basa en la situació del contribuent, sinó que grava un concret valor del bé immoble seguint criteris objectius, el seu valor cadastral, amb independència de que els béns gravats produeixin o no renda.

El valor cadastral és la base imposable de l'IBI i, en aquest treball ens hem proposat arribar a determinar-lo, és a dir, a quantificar-lo . Considerem que el valor cadastral és massa important per l'IBI com per considerar-lo que ve establert.

Per tant, no es tracta aquí de fer un estudi sistemàtic de l'IBI sinó d'analitzar els elements de quantificació, fixant-nos essencialment en la determinació de la seva base imposable . És a dir, cal fixar el valor cadastral i ho farem a través d'un procés dual de valoració: un general que es plasma en les ponències de valors i un altre individual del bé immoble determinat. A continuació cal veure'l des de la perspectiva de l'IBI, per acotar la seva transcendència jurídica i la resposta la trobem en els preceptes que la LRHL li dediquen.

Tot aquest anàlisi té sentit a partir dels últims temps del franquisme o etapa preconstitucional en la que, poc a poc, es va preparant el canvi de model o manera d'entendre l'impost en el que l'IBI substitueix a la Contribució Territorial Urbana ( CTU ) i la Contribució Territorial Rústica ( CTR ) tot i mantenint relacions de continuïtat.

Però abans d'això, és a dir, dels anys seixanta del segle XX cap el present què ha succeït?. Doncs que l'IBI es deia CTU i CTR i era un impost sobre el rendiment real o potencial del bé immoble. Hi han hagut moments claus com el de l'any 1.966 amb el Text Refós de la Contribució Territorial Urbana que representa un punt d'inflexió a una tradició, la CTU com a producte o rendiment. Punt d'inflexió més

teòric que pràctic però que ja anunciava, encara que tímidament tot un seguit de canvis que culminaren amb el canvi conceptual del valor, el qual estudiarem amb atenció.

Per tant, aquest punt d'inflexió, any 1966, és el que agafem com a referència per estructurar el treball en dues parts ben diferenciades, tot i que ambdues tracten de l'evolució històrica de la regulació de l'IBI, encara que indirectament, ja que de fet analitzarem la seva base imposable que, des de 1988, és el valor cadastral.

No pretenem estudiar el Cadastre, tema complex i que transcendeix l'esfera tributària i de l'IBI, sinó només el valor cadastral complex també, més tractat pels tècnics (arquitectes) que pels juristes, però important pel que aquí ens porta ja que la seva evolució també és la de l'IBI, el qual, en essència, no és més que un percentatge del valor cadastral.

La primera part, doncs, d'aquest treball arrencarà dels anys de la història de la civilització ja que, com s'ha comentat, els estats sempre han tingut la necessitat de gravar la propietat immobiliària per diferents raons. Veurem que, poc a poc, el nostre impost comença a perfilar la seva autonomia, cap a mitjans del segle XIX, i es comença a sentir a Espanya la necessitat de la formació d'un Cadastre entès com la necessitat d'ubicar les finques per a continuació, entre d'altres finalitats, gravar els immobles de la forma més objectiva possible. Als principis del segle XX comencen a aparèixer lleis importants però, en part, matusseres, com veurem, que si bé persegueixen la formació d'un cadastre, entès geogràficament, valoren més l'aspecte tributari per endavant, amb la conseqüent relaxació del seu principal objectiu: la formació del Cadastre.

Sigui com sigui es tira endavant i cap a mitjans del segle XX Espanya ja disposava del seu Cadastre i el nostre impost anomenat Contribució Territorial Rústica i Urbana (CTRU) gravava les rendes potencials dels béns immobles. Aquest treball fa, doncs, un recorregut d'aquesta etapa aturant-se, jurídicament parlant, en els punts clau que marquen la seva evolució-històrica, però d'una manera més jurídica i descriptiva que analítica, i l'allarguem fins a ben entrants en la Democràcia: anys vuitanta.

Aquí es produeix un canvi transcendental pel que fa al concepte de l'impost, que és la de que a partir d'ara se l'anomenarà IBI: l'IBI gravarà, no les rendes potencials, sinó el valor dels béns immobles.

Va semblar com una idea moderna i eficaç, per una banda perquè trencava amb la vella escola i per l'altra perquè els valors s'acostaven més a la realitat i al mercat sent susceptibles d'incrementar-se l'impost amb més facilitat.



Però aquest canvi, com a tots els canvis d'època, no es produeix de sobte i els seus brots cal anar-los a buscar a l'any 1966 quan entra en vigor el Text Refós de la Contribució Territorial Urbana (TRCTU).

Per tant, aquesta realitat és la que ens dona l'oportunitat de fixar en aquest any 1966 l'inici de la segona part d'aquest treball.

Si com s'ha dit, a partir de mitjans del segle XX ja disposem d'un cadastre organitzat, ara cal fixar-nos en definir el seu valor i aquest serà el mal de cap de la segona meitat del segle XX i encara ho és en l'actualitat.

Com veurem, a l'any 1966 tot i que l'impost gravava les rendes dels immobles, petits brots pronosticaven el canvi que es va consolidar en la Llei Reguladora d'Hisendes Locals de 1988. Doncs bé, pocs anys abans i encara sota la vigència de TRCTU de 1966, van aparèixer i entrar en vigor tres Ordres Ministerials dels anys 1982, 1983 i 1986 que, malgrat el seu petit rang jurídic van traçar totes les directrius pel que fa a la quantificació del valor cadastral dels béns immobles. Tant és així, que en l'actualitat, les normes que les substitueixen gairebé són les mateixes tret de petits ajustaments concrets en alguns coeficients correctors. Veurem com comença a intervenir el valor de mercat en les valoracions cadastrals i com va augmentat la seva importància, al igual que les ponències de valors, elements bàsics per al càlcul massiu de valors qual són els cadastrals.

En base a tot això, en aquesta segona part, l'evolució històrica s'ha tornat també analítica i focalitzada en la quantificació de l'impost. Conscients de la importància vital d'aquests anys vuitanta l'anàlisi ha sigut exhaustiu fins al punt que, un cop acabat, s'han inclòs dos exemples de càlcul de valor cadastral per acabar d'explicar, d'una manera més amena, el contingut més dens.

En tot aquest procés ha anat prenent importància la figura del valor de mercat a la qual el valor cadastral s'ha volgut assimilar. Però, el valor cadastral neix de fórmules matemàtiques i coeficients i si bé, en un primer moment s'equipara al valor de mercat, aviat es petrifica davant d'aquell, per manca d'elasticitat. És a dir, per poc que la dinàmica immobiliària s'activi, el valor de mercat la detecta i s'hi adapta. El valor cadastral és rígid màxim si per inoperància dels responsables, no es té prou cura amb les seves revisions. L'IBI que ve al darrera depenent del valor cadastral patirà les mateixes conseqüències amb el risc de transformar-se en un impost arbitrari.

Actualment estem patint aquests mals degut al desfasi del valor cadastral. Només cal repassar la darrera dècada amb una activitat immobiliària frenètica i uns valors cadastrals obsolets.

Un bon exemple del que estem dient és l'urbanisme i, en concret les valoracions urbanístiques. La Llei del Sòl 6/1998 de 13 d'abril, es vinculava a la

normativa de valoració cadastral, sobretot pel que fa a les valoracions en expropiacions forçoses. Ara, amb la nova legislació del sòl del Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl, el divorci Valoracions Urbanístiques envers Cadastre ha estat total fins al punt que ara aquelles es calculen totalment al marge del cadastre.

Què succeirà amb l'IBI ?. Doncs, que el dependre del Cadastre, correrà la mateixa sort que ell i el temor està en que aquesta realitat arribi al poble qui, pel principi de capacitat econòmica el rebutjarà. Com veurem, des de les altes esferes jeràrquiques de la recaptació tributària, ja se senten veus crítiques sobre si l'IBI s'ha de seguir considerant sobre el valor dels immobles o tornar a l'antiga consideració de l'IBI sobre les rendes. El motiu d'aquest temor és la impopularitat de l'IBI i de les seves revisions. La gent té por d'estar pagant un impost sobredimensionat. Això tots ho hem palpat en les nostres ciutats. El problema realment està en el valor cadastral?

# I.- Història del Cadastre

## 1.- Els inicis

La paraula Cadastre (Castaneda y Agundez,1925)<sup>1</sup> sembla ser que prové etimològicament del grec *katastizo* que, significa distingir per punts o del llatí *Capitastum*, que significa cabuda, capacitat. Sigui com sigui, el cert és que a través dels segles, de les fronteres i de les races, aquesta paraula ha tingut sempre, en mig dels diversos estadis polítics que l'utilitzaren, un sentit substancial i propi d'ubicació de la propietat immoble. Tan és així que, per remotes que siguin les civilitzacions, sempre hi trobem descripcions més o menys detallades sobre els principis que informen aquest sentit. Els conceptes cardinals de partió (*deslinde* en cast) i d'amidament figuren en els llibres sagrats de totes les religions, per velles que se'ns presentin, com puguin ser l'antiquíssima civilització egípcia, l'asíria i la caldea. Si passem a la India també trobem proves en les lleis de Manú <sup>1</sup>, molt detallades i que va escriure Manava Dharma-Sastra. En el llibre VIII dedica vint-i-un articles a reglamentar els partions i els fitaments, (*amojonamiento* en Cast.) dels termes municipals i de les propietats, per disposicions més detallades i més previsoras que qualsevol altra legislació. Més encara, observem la clàssica civilització de la Roma Augusta: És prou coneguda la importància que els romans concedien a la partió i al fitament de les propietats. Fixem-nos en l'admirable passatge de Siculis Flaccus o en la importància concedida a l'establiment dels *finis* o espais que servien generalment de límits a les propietats rurals, sobre les quals compara vigilant el deu *Tèrmino* a qual custodia consagrava la religió pagana els camps de les famílies romanes.

Sembla ser que és difícil que arribem a obtenir als temps d'ara una organització territorial tan completa en aquest sentit com la que va aconseguir Roma en la seva època culminant i La Llei de les XII Taules parla dels límits i això ho recull el dret romà. Constructivament parlant és tant complet que encara avui constitueix un signe clar del més alt valor ideal sobre la matèria: Els camps pertanyents a propietaris distints tenien que ser separats per un espai lliure de cinc peus (*finis quinque pedum*)<sup>2</sup>, del que es prenia la meitat de cada una de les propietats confrontants.

Totes les finques del sòl romà donat el caràcter religiós d'aquests preceptes depenien dels seus imperatius. En aquestes condicions els partions i els fitaments de les propietats eren permanents i d'aquí el valor inatacable que concedien, en ordre jurídic, als assentaments efectuats en els seus llibres cadastrals.

1.- Important text sànscrit de la llei hindú i de la societat antiga de la India.

2.- Quan hi havia controvèrsia entre dos propietaris distints calia recórrer en un judici ordinari, i l'agrimensor només podia referir-se a qüestions tècniques. El jutge vetllava per l'acompliment del dret sobre la propietat i l'usucapió.

Des d'abans de Justinià, Roma disposà el seu Cadastre territorial, en el que es descriuen, amb el detall possible per aquella època, els camps i les heretats o possessions de tots els ciutadans romans. I van donar a les inscripcions del seu Gran Llibre Censuari tal valor legal, que servien no només com assentament del dret de propietat del sòl i distribuir equitativament els impostos sinó que tots els drets civils que aquella societat atorgava als seus súbdits els definia, regulava i classificava, pel que apareixia descrit en les matrius dels llibres cadastrals.

Si examinem amb deteniment els cadastres realitzats per diferents generacions en èpoques diverses, observarem com en tots ha destacat el sentit formal de la ubicació de la propietat.

Només aquest fet explica el costum usual de recórrer i apel·lar, en casos de dubte, a les descripcions dels Cadastres com a mitjà de prova, respectant-se com a vertaders títols justificatius del domini, encara que només sigui pel que fa a la possessió. Determinada la situació relativa de cada propietat, no només en relació als seus límits sinó també amb els restants del terme municipal en que es troba enclavada la propietat. Fets els partions i fitaments, fixats els lliners i determinats els drets de cada propietari, és en el Cadastre parcel·lari, en virtut de les operacions d'ordre científic i legal efectuades, la institució pública on es troba certament el dret de la propietat del sòl.

Fins aquí aquesta pinzellada diríem que prehistòrica i no per això menys important sobre la característica cardinal d'ubicació dels cadastres en general.

Acotant el tema, com van ser els inicis a Espanya ?

Ens situem a Castella, segle XIV sota el regnat de Pere I de Castella. Època compulsada entre els senyors feudals que arribà al seu cenit amb el plet que presenta la "Casa de los Alburquerque" que pretenien dividir les Behetries<sup>3</sup> amb l'oposició de tota la noblesa castellana al front de la qual estava l'intransigent noble de Castella D.Juan Rodriguez de Sandoval.

Impera la incertesa jurídica, com és el cas de les "Behetrias de las Merindades de Castilla"<sup>4</sup>, en que els drets dels vassalls estan a mercè dels capricis dels nobles i sovint, a més a més, a les pretensions del Fisc. Època de confusió entre drets senyorials i reials i en contínua lluita del poble contra el Fisc per la forma injusta de la exacció dels impostos, s'imposava fer una descripció detallada dels drets de tots i

3.- Alfonso X , *Las siete partidas* . *El Behetría tanto quiere decir como heredamiento que es suyo quito de aquel que vive en él, et puede rescebir en él por señor a quien quisiere que mejor le paga.*

4.- La Merindad era un territori que estava sota la jurisdicció d'un merino o oficial públic encarregat de la seva administració econòmica, financera i territorial.

a aquest efecte, proclamaren les Corts de Valladolid en octubre de 1.351 la necessitat de fer una indagació general per tots els pobles de Castella formant, així, un llibre, en el que públicament constessin els drets de tots. Això es va fer entre els anys 1.352 i 1.353, consignant-se totes les dades i resultant al final el "*libro del Becerro o Catastro de las Behetrias*"<sup>5</sup>.

A partir d'aquí ja es denota el sentit d'ubicació que s'ha esmentat en el punt anterior. Aquest llibre "*que anda por la cámara del Rey*" com va escriure López de Ayala, va ser declarat per l'Audiència de Valladolid com el "*codigo exquisito*" per a jutjar en tota classe de drets reals, senyoriais, municipals i comuns durant cinc segles.

Més endavant es va tornar a sentir la necessitat d'un cadastre més general. Estem en l'any 1.775 i regna Felip II. Per cèdula Real de 7 d'agost s'ordena fer una descripció i història de tots els pobles del regnat i s'encarrega el treball al cronista del Rey i professor de La universitat d'Alcalà D. Pedro Esquivel<sup>6</sup>. És el Cadastre d'Esquivel. Jovellanos diria respecte d'aquesta obra: "*es bien difícil de deducir si será más glorioso para nosotros haberla logrado y poseído, que vergonzoso haberla perdido u olvidado*".

Aquest treball no es va acabar, fins que en temps de Ferran VI, el Marqués de la Ensenada, influït pels nous corrents econòmics decideix implantar el Cadastre parcel·lari, descrivint-se les propietats en formularis *ad hoc*. Aquest cadastre, base dels actuals "*amillaramientos*" es guarda en l'Arxiu de Simancas" i va costar quaranta mil·lions de reals.

Un pas més i perfeccionant l'anterior el trobem en el cadastre que efectuava el "*Consejo Real de Castella*", inacabat a causa de la invasió napoleònica. En aquest cadastre es descriuen una per una totes les propietats pertanyents a cada terme municipal, el cultiu de la finca, la seva situació pel pagament, els seus límits, forma, posició, i les càrregues.

Però el que el fa més perfecte que els anteriors és la fixació de la superfície i gràfic corresponent.

Les Corts de Càdis, assabentades dels defectes que patia el sistema tributari espanyol, decretaren el 25 de juny de 1.812 que s'executés un Cadastre i Estadística de tot el Regne.

Però quan es va sentir amb més rigor la necessitat imperiosa de dotar a la nació d'aquesta obra va ser en l'any 1.845, data en la que el Ministeri d'Hisenda, Sr. Mon, implantà el sistema tributari vigent fins ben entrat el segle XX.

5.- *El Libro Becerro* era un còdex medieval en el qual eren copiats els privilegis de les esglésies i monestirs per a ser usat de forma corrent.

6.- Pedro Esquivel en l'any 1575, en temps de Felip II qui regnar entre 1559 i 1579, i per encàrrec d'aquest, va fer un mapa cartogràfic de Castella. Va ser un dels intents seriosos de fer un Cadastre a Espanya.

Però quan es va sentir amb més rigor la necessitat imperiosa de dotar a la nació d'aquesta obra va ser en l'any 1.845, data en la que el Ministeri d'Hisenda, Sr.Mon, implantà els sistema tributari vigent fins ben entrat el segle XX.

La revolució que va produir tan radical canvi de sistema, es pot suposar tant sols amb tenir present que es va reduir a tant sols a un, els tres-cents impostos que fins a les hores es conservaven. Però, tot just implantat i malgrat els avantatges evidents sobre el sistema anterior, es va reconèixer la seva impotència degut a l'absència d'un Cadastre parcel·lari com a base.

Així, sovint el repartiment de les quotes tributàries era injust, resultant la Contribució Territorial tan onerosa que fomentava el caciquisme, minvava la producció i la riquesa i impedia una científica organització dels Registres de la Propietat. Tot això succeïa sense que el Govern tingués cap benefici.

Calia una reacció i aquesta no va arribar fins al 3 de desembre de 1.852. El Govern encarrega al Ministeri de la Guerra l'aixecament dels plànols topogràfics-cadastrals d'Espanya i el 5 de juny de 1.859 es promulgà la Llei per a l'amidament del territori.

Més tard, en l'any 1.865, es publicà el Reglament per a la formació del Cadastre, el qual es portà a terme per a tota la província de Madrid, obra modèlica però que no va tenir continuïtat i finalment es va oblidar. Actualment està recollit en els Arxius de l'Institut Geogràfic. Si no s'hagués interromput, en l'any 1.870 la seva execució, al crear-se l'Institut Geogràfic, a més a més, Espanya tindria un completíssim mapa i també una potent organització dels Registres de la Propietat.

El 14 d'agost de 1.895 començà per via d'assaig, a Granada els malaurats treballs agrònic-cadastrals per masses de cultius. Persistint en l'error, es promulgà la llei de 25 d'agost de 1.896 segons la qual s'havien de portar a terme els valors cadastrals, com no, per masses de cultius. I es va veure el que es va veure: que no arribant les masses al repartiment individual, no servien per res. Però algú estaria interessat en el sistema ja que el 27 de març de 1.900 la "*Lei del Catastro y Registro Fiscales*" que pel que va servir, va ser només als efectes fiscals.

L'u d'octubre de 1.902 es creà una Junta sota la presidència d'Echegaray, per proposar les bases per a una llei del Cadastre parcel·lari. Aquesta Junta presentà el treball sent el President el Sr.Maura i que, amb poques variants constitueix la Llei del Cadastre promulgada el 23 de març de 1.906.

## 2.- El Cadastre parcel·lari de 1.906 i la seva influència.

Aquest Cadastre s'estudia sota el prisma de la Llei del Cadastre del 23 de març de 1.906 i la seva influència ha estat molt important i s'ha estès fins als anys seixanta.

“Aquesta ha estat una llei contradictòria i molt criticada perquè sembla que més que la formació d'un cadastre parcel·lari el que realment interessa és ser eficaç en el correcte cobrament de la Contribució Territorial” (Agúndez y Castañeda, 1925).

*Art.1 El Catastro parcelario de España tendrá por objeto la determinación y representación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos con el fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial, y, en cuanto sea posible, para la movilización del valor de la propiedad.*

Tot i que aquesta llei es titula “...del Cadastre parcel·lari” no ordena fer directament el Cadastre parcel·lari.

*Art.4 la formación del Catastro se efectuara en dos periodos de tiempo consecutivos. Comprenderá el primero los trabajos necesarios para realizar el avance catastral que servirá de base al reparto equitativo de la contribución territorial. En el segundo período se atenderá a la conservación y rectificación progresiva del avance catastral hasta la obtención del Catastro parcelario, objeto de esta ley.*

Pel que fa a aquest treball, ens interessa el primer període “el avance catastral” i aquest es divideix en dues parts (Fernández Escorial, 2005).

*Art.5 El avance catastral se dividirá en dos partes la planimétrica y la agronómica. Constituirá la primera el plano de cada término municipal, con las líneas de sus límites jurisdiccionales, señalando y numerando los hitos o mojones situados en los linderos. Dentro de esta línea perimetral se situarán los polígonos topográficos, determinados por las líneas permanentes del terreno y los accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, perímetro de pueblos grupos de población y edificios. Comprenderá la parte agronómica el reconocimiento y descripción literal de las parcelas catastrales, la determinación de las masas de cultivo y la averiguación de los productos líquidos imponibles correspondientes a las distintas clases de terreno.*

El que pretén el Govern és aconseguir, a mesura que es vagin aplicant els “avances catastrales”, canviar el model de cobrament de la Contribució Territorial de “cupó” a “cuota”, més llaminera pel Ministeri d'Hisenda. El cobrament per “cuota” permet

actualitzacions més ràpides i efectives envers el “ cupo “. A més a més, el sistema per “ cuotas “ s’entén com a més modern i amb els anys això es confirmarà.

*Art.39 La contribución de inmuebles, cultivo y ganadería, que actualmetne es de cupo fijo para el Estado, se declarará de cuota que se apliquen los avances catastrales de términos municipales y con arreglo a lo que disponga el Ministerio de Hacienda. Hasta que estén aprobados y en ejercicio todos los avances catastrales de una provincial y la transformación del impuesto territorial alcance a toda ella, no percibirá el Tesoro mayor cantidad que la señalada a cada pueblo por el cupo fijo que le corresponda, el cual se distribuirá proporcionalmente entre la riqueza declarada y reconocida en los avances catastrales.*

L’art. 40 no simplifica la divisió de Contribucions en rústica i urbana, eliminant-se la pequària que passarà a considerar-se un recàrrec de la rústica.

*Art.40 La misma contribución de inmuebles, cultivo y ganadería que comprenda en la actualidad las riquezas rústicas, urbana y pecuaria, se denominará en lo sucesivo <Contribución territorial>, dividiéndose en riqueza Reglamento entre las tierras cultivadas y las destinadas a pastos. El ganado que se utilice para fines industriales pagará la contribución con este carácter y según las tarifas correspondientes, que se incluirán en un epígrafe especial para esta riqueza.*

Aquesta llei és reformada, en la seva part tributària per la Llei de 1910 del 29 d’octubre. Aquesta llei disposava la eliminació del repartiment general immediat per la Contribució Territorial als pobles que cada any tinguessin aprovat “*Avance Catastral*” determinant així els tipus de gravamen. També els Reials Decrets de 3 de març i de 10 de setembre de 1.917 van incidir en el mateix.

Arrel del fracàs de la llei anterior de 1.906, com s’ha vist, i d’alguna manera conscients de la importància que aniria prenent un bon cadastre, dècades més tard de cara al tema que aquí ens porta que és el de l’IBI, no oblidem que el valor cadastral poc a poc, ha anat prenent força fins a convertir-se en la seva base imposable, finalment es va començar a actuar a la manera com feien els països més desenvolupats del nostre entorn. És a dir, aquesta llei ordena l’aixecament del plànol parcel·lari de la propietat territorial de tota la nació “per procediments de la màxima exactitud, rapidesa i economia”. Cal dir que es va prendre, també, consciència de que els nous avenços tecnològics, com la fotografia aèria, podien ser d’un ajut immens.

La segona característica d’aquesta llei és la d’organització de la propietat territorial a través de la “perfecta concordància entre el Cadastre i el Registre de la Propietat” entenent el primer com el suport físic i el segon com a suport jurídic de la propietat



Aquesta Llei del Cadastre parcel·lari de 1.925 redactada dinou anys després de la corresponent al 1.906, amb l'aplicació dels seus principis impecables aviat va posar en evidència el fracàs d'aquella i l'oportunitat d'aquesta nova Llei.

Així tenim que, el sistema *de Avance* primer i parcel·lari després, que constitueix el fonament constructiu de la Llei de 1.906, hauria exigut a la nació espanyola, per obtenir el Cadastre parcel·lari, una despesa prop de set-cents milions de pessetes de l'època i vuitanta cinc anys per a la consecució de la seva finalitat.

En canvi, la Llei de 1.925 costaria tres-cents milions de pessetes i trenta cinc anys de treball. I no hi ha cap dubte que la qualitat del treball no és comparable ja que la Llei del 1.906 utilitzava *el Avance* als efectes fiscals prou interessants per a l'Administració i el Cadastre, en sí, era secundari ja que *el Avance* en el fons, li servia de molt poca cosa, només encaria el producte i dilatava els treballs una eternitat. La Llei de 1.925 va al gra i afronta directament i científicament els treballs de Cadastre.

Però aquesta Llei, al revés de la del 1906, es fixa en la elaboració del Cadastre deixant el tema fiscal en segon terme.

Això no agradava al Ministeri d'Hisenda qui veia com minvaven els seus ingressos i el 6 d'agost de 1.932 s'aprovà una Llei que derogà la del 1.925 i restableix el que disposava la Llei de 1.906, això sí, aplicant la tècnica de la fotografia aèria. Per tant, es va tornar al sistema de diferenciar un primer període "*de Avance catastral*", amb finalitat purament tributària i estadística, i un segon període de Cadastre definitiu.

Posteriorment es va promulgar la Llei de 26 de setembre de 1.941 sobre conservació dels Avanços i Cadastres parcel·laris vigents, (Concheiro del Rio,2009).

I la Llei del 30 de desembre de 1.952 que estendria la intensificació dels treballs a tota Espanya, a més a més d'una sèrie d'Ordres i disposicions posterior sobre treballs cadastrals. Sempre però, fidels a les directrius de la Llei de 1.906.

La Llei de Reforma Tributària de 27 de desembre de 1.957 autoritza al Ministeri d'Hisenda perquè adopti les mesures que consideri necessàries per a completar el Cadastre parcel·lari en el menor temps possible (art.43).

El Decret de 21 d'abril de 1.960 regulà els treballs de fotogrametria. La circular de 29 d'abril de 1.960 s'ocupa dels treballs de conservació del Cadastre de Rústica. L'Ordre de 13 de juliol de 1.960 coordina els serveis cadastrals amb els serveis de concentració parcel·laria. El Decret de 28 de febrer de 1.962 regula l'aplicació de les revisions desenals.

Sigui com sigui però, encara que d'una forma matussera i improvisada, com s'ha vist, Espanya va anant elaborant el seu Cadastre. Les diferents disciplines, a partir d'ara, disposarien d'una eina molt important per a desenvolupar les seves tasques. Ara bé, no ni ha prou amb un bon cadastre, cal que estigui ben valorat i aquest serà

el cavall de batalla durant els següents anys i, ben segur, podem dir que encara ho és.

### **3.- Llei del Cadastre Decret 1251/1966 de 12 de maig, pel que s'aprova l Text Refós de la Contribució Territorial Urbana.**

L'art. 241 de la L 41/1964 de l'11 de juny de Reforma del Sistema Tributari, apartat 1, estableix que el Govern, previ dictamen del Consell d'Estat aprovi, per Decret, un Text Refós dels diferents tributs regulats en l'esmentada Llei. Són els impostos directes ( Contribució Territorial Rústica, Contribució Territorial Urbana, Impost sobre el rendiment del treball personal, l'Impost sobre les rendes del capital, l'Impost industrial, l'Impost sobre societats, l'Impost General sobre la Renda i l'Impost sobre successions) i els indirectes ( Impost General sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, Impost General sobre el Tràfic d'Empreses, Impost sobre el luxe, Renda d'aduanes i els Impostos especials ).

Igualment, la disposició Transitòria 1a. de la L 230/1963 de 28 de desembre , la Llei General Tributària: les normes legals tributàries s'acomodaran als principis, conceptes i sistemàtica que es contenen en la Llei General Tributària (LGT) i, concretament en l'art. 10.

És una necessitat imperiosa aquesta orientació en tributs que, com la CTU, s'ha desenvolupat durant un segle sense que s'hagi efectuat cap refós dels preceptes que la regulen, no coincidents en molts casos amb els preceptes del capítol I del Títol I de la LGT. (Miranda Hita,2000)

La transcripció pura i simple dels preceptes de rang legal dictat en èpoques en que prevalien criteris econòmics i socials contradictoris, hauria determinat com a resultat un conjunt de disposicions mancades del necessari sentit d'unitat, que haurien anul·lat l'esforç per aconseguir un text legal regulador de la CTU ajustat als principis de la sistemàtica tributària.

Així el TRCTU de 1.966 defineix la CTU com un impost a compte dels generals sobre la renda total de les persones físiques o de les Societats i demés Entitats jurídiques, segons la naturalesa del perceptor de l'esmentada renda i, recau sobre l'import de les que anualment es produeixen o són susceptibles de produir els bens qualificats tributàriament com de naturalesa urbana (art.1.1).

Sabem que el fet imposable es realitza:

a.- Per la percepció, obtenció o susceptibilitat d'obtenció dels rendiments dels bens qualificats tributàriament de naturalesa urbana.

b.- Per la utilització, gaudi, o possessió, en virtut d'un dret real , dels bens que produeixin o siguin susceptibles de produir els esmentats rendiments.

Estem en plena crisi, la del petroli dels anys 70. L'atur volta el 22% la inflació el 30% i la reforma fiscal que s'acaba de produir ha estat molt tènue. Això fa que la Contribució Territorial Rústica i Urbana vagi perdent , poc a poc, la seva importància com a font de finançament de l'Estat. En l'any 1971 només representaven el 2,41% , en l'any 1960 havia estat del 4,84%, en l'any 1950 del 8,73% i en l'any 1900 del 21,65%. A Europa la pressió fiscal estava al voltant del 37% del PIB en l'any 1975 quan a Espanya era del 18,8%. L'esquema financer municipal estava an-nulat per un centralisme anquilosat que impedia que fructifiquessin diverses iniciatives de modernització del país i el lent acostament a Europa, tot i que alguna cosa es va anar fent a favor de la conversió de les Contribucions Territorials en matèria pròpia de l'Hisenda Local, com és la Llei 85/1962 que va cedir als ajuntaments a través del Fons Nacional d'Hisendes Municipals (FNHM), el 90% de la recaptació líquida de la quota del Tresor de la CTU i del recàrrec del 40% que sobre ella requeria. Més endavant això es va repetir per la CTR amb la Llei 41/1975 de Bases de L'Estatut de Règim Local. (Miranda Hita, 2000)

#### **4.- La Democràcia i el finançament local: Importància del Cadastre i l'Impost Territorial.**

Amb l'adveniment de la Democràcia i amb l'ajut del Cadastre i de l'impost territorial, l'esquema financer municipal així com els principis constitucionals en que s'inspirà va evolucionar en la seva consolidació, malgrat els condicionant econòmic i polític per una banda i les grans tendències socials per una altra a causa de quaranta anys de restriccions.

Les Corporacions locals s'han vist, doncs, sotmeses a un procés de canvi molt intens, i prolongat, i al igual que en el país, els dos grans eixos transformadors han estat el desenvolupament del model constitucional de l'Estat de les Autonomies i la convergència i integració en les institucions europees. En altres paraules es tractava del pas del centralisme a la globalització.

La Reforma Fiscal es va transformar profundament pel que fa al model de repartiment de càrregues públiques, heretat de 1845-1964, a la seva homologació al vigent en els països més desenvolupats.

Aquesta Reforma Fiscal formalment arrenca amb la Llei de Mesures Urgents de 14 novembre 1977 i es prolonga fins a l'entrada en vigor de la llei de l'IVA 1 de gener de 1986.

Però va començar abans amb l'informe del Institut Estudis Financers ( I.E.F.) durant 1972-1973 dirigit pel professor Fuentes Quintana (*Libro Verde*) i els Pactes de la Moncloa de l'any 1977.

Una dècada de reformes fallides:

A la reforma fiscal de 1.977 li faltava una imatge completa del seu projecte:

- .- nous desenvolupaments en l'àmbit estatal
- .- noves lleis autonòmiques locals que van arribar més tard

Però es va produir, com és lògic, l'eclosió de les demandes socials: creixement, progrés i millores socials, com a conseqüència els instruments fiscals predemocràtics no eren útils. L'Estat va replicar exportant dèficit.

Mentre, la despesa local era imparable, poca si la comparem amb les necessitats, i va provocar la reacció de l'Estat:

- .- Recolzar el dèficit amb recursos proporcionals a través d'un finançament privilegiat a càrrec del Banc de Crèdit Local l'endemà de les primeres eleccions democràtiques del 3/4/1979.

Mesos després, la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat per a 1.980 disposà que les Corporacions Locals podrien accedir al crèdit exterior amb l'aval de L'Institut de Crèdit Oficial.

La Llei 42/1980 autoritzava als ajuntaments per aprovar crèdits extraordinaris per fer front als elements acumulats fins al 31/12/1979 assumint l'Estat el 50% de la càrrega financera dels préstecs atorgats pel BCL en 1.976-77-78. En 1.979, també el RDL 11/1979 introduïa un ampli conjunt de mesures de sanejament de les hisendes locals: duplicació de les bases de la CTU i la revisió des de aleshores de tots els valors cadastrals. Tot això per front a la crònica situació estructuralment deficitària de les Corporacions Locals:

- .- deficient atenció dels serveis públics
- .- les càrregues públiques de les diferents localitats acabarien recaient indiscriminadament sobre la totalitat dels contribuents beneficiaris o no dels serveis coberts pels impostos generals que aportaven a l'Hisenda Pública.

Amb aquesta perspectiva el Decret de 1.979 es proposà adequar les bases imposables de les Contribució Territorial a la realitat econòmica objecte de gravamen a través d'un coeficient d'actualització dels valors cadastrals de les finques urbanes, recuperant la capacitat fiscal perduda des de 1.977. Aquest coeficient va ser diferent per a cada municipi segons l'any d'implantació del "règim cadastral" de la Llei 41/1964.

També, amb caràcter transitori, i sense perdre de vista l'objectiu de la revisió dels valors cadastrals, que el propi decret llei imposava cada 3 anys, escurçant els 5 anys del TRCTU de 1.966, es disposà un increment de renda cadastral dels habitatges i locals arrendats, eliminació de certes reduccions aplicables sobre l'esmentada renda en diversos supòsits de la Llei de la CT i se suprimiren algunes exaccions i bonificacions i altres es disminuïen en la seva quantia.

Més enllà del que s'ha dit, pel que fa a canvis transitoris i urgents, el Decret Legislatiu va disposar la creació d'unes estructures administratives específiques per a la realització de treballs de formació, conservació i revisió dels cadastres i per a la gestió de les CT, obrint, així, la llarga etapa que arribaria fins als anys 90, al llarg dels quals es culminaria, molt temps després, el projecte de revisió de valors i l'atribució tècnica de la competència gestora del tribut als Ajuntaments titulars de la seva recaptació.

El germen d'aquest transcendental canvi organitzatiu, un cop més, ha estat, el Llibre Verd anteriorment esmentat. Aquest propugnava una profunda reforma de l'administració fiscal per aconseguir, en línia amb altres països, elevar el màxim el grau de generalització del sistema tributari, que en aquells dies estava suportat sobre la clàssica regla "d'un impost, un cos, una Direcció General" i que pels autors de l'informe era causa de "l'elevat grau d'evasió" existent a Espanya.

Tot això va anar progressant fins arribar a la creació de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària en l'any 1.991.

Malgrat que el tríode estructural esmentat seguia dempeus, es dona entrada, a nivell executiu i en matèria pressupostària i de personal, als Ajuntaments.

Més tard, a finals dels anys 80, l'organització responsable del Cadastre i de les contribucions, s'obrí a la cooperació de les Corporacions Locals en el pla operatiu a través dels convenis de col.laboració.

Vist, malgrat tot, l'enormitat del projecte de revisió dels valors cadastral que ja s'havia intentat, sense èxit, en diverses ocasions durant tot el segle al igual que en tot Europa, aviat es va adquirir l'hàbit d'incrementar-los pel més expeditiu mètode dels coeficients, que en la pràctica ha acabat funcionant contra la inflació.

Així el Decret Llei 9/1980, disposà que la Llei de Pressupostos de L'Estat podrà actualitzar, mentre es procedeixi a la revisió prevista en l'art. 3 del RDL 1171979 de 20 de juliol, els valors cadastrals de la CTU. I així ho va fer la Llei de Pressupostos. Per a 1.981 que decidí un increment del 35% que es va repetir a l'any 1.984 i en tots els anys a partir de 1.986, de manera que entre 1979 i 1986 els coeficients arribaren a acumular increments de valors de fins el 340% i en el període 1.979-2003, de fins el 664%, el que s'ha demostrat més que suficient per a garantir, en termes reals, la capacitat financera del tribut, doncs la inflació acumulada entre 1979 i 2003 ha estat

del 357,5%. Però encara n'hi ha més; la primera revisió de valors es completà l'1 de gener de 1994. Mentre l'impost ha anat guanyant terreny amb el temps en el si de l'estructura fiscal dels Ajuntaments. Cada any s'han anat revisant els valors i s'ha eixamplat enormement la base dels contribuents, el que ha portat a que la recaptació de l'IBI representi en el 2001 el 0,67% del PIB i el 1,9% del total de la imposició a Espanya, front a un 0,4% en l'any 1975. Això significa que mentre l'IPC acumulat entre 1979 i 2003 suposa que els preus s'han multiplicat per 4,575, l'IBI s'ha multiplicat per més de 43 en el mateix període.

La Llei de 1979, pel que fa a la revisió cadastral, tardaria molt en veure's satisfeta. Mentre, altres esdeveniments envoltaren l'Hisenda Municipal i el seu succeir confirmant la seva anèmia i van anar desfilant un rera l'altre en un panorama econòmic caracteritzat per una elevada inflació, molt atur i un dèficit públic creixent i insostenible.

Així la Llei de Pressupostos de L'Estat per a 1.980 incrementà la participació local en els impostos indirectes centrals, en 1,5 punts. El RDL 9/1980 atribuï als Ajuntament un 1% de la recaptació líquida de l'IRPF; participació que en la Llei de Pressupostos per a l'any següent va ser del 3%. A l'any 2007 encara era del 2,9%, percentatge reduït que s'ha d'entendre del conjunt d'ajuntaments, ja que la participació en els tributs de l'Estat ( IRPF, IVA, i impostos especials ), correspon únicament a capitals de província o bé a municipis amb una població a partir de 75.000 habitants.

Les Corporacions Locals reivindicaven el retorn al principi del benefici i ajustar el marc subjectiu de les fons de finançament al propi de les polítiques de despesa total, al menys en certs llocs.

Pel que fa a les transferències incondicionades, integrades en el FNCL ( Fons Nacional de Cooperació Local ) la Llei de Pressupostos per a 1982 substituï totes les participacions i compensacions per tributs suprimits per una única participació del 7% dels impostos de l'Estat no susceptibles de cessió a les CCAA. Al any 1983 aquest percentatge va ser del 8%

Sigui com sigui, la Llei 24/1983 de Mesures de Sanejament i Regulació de les Hisendes Locals, no es va fer esperar, evidenciant la poca utilitat que, en la pràctica, havia tingut tanta iniciativa legislativa, dels cinc anys precedents.

A l'any 1983, en efecte, es torna a reconèixer pel legislador que "la crònica situació deficitària de les Corporacions Locals és una de les qüestions més preocupants en el panorama polític espanyol i que de forma més reiterada s'havia intentat resoldre en els darrers anys malgrat tot, "les mesures adoptades...han resultat insuficients", pel que es fa necessari, deia l'Exposició de Motius de la L24/1983, per resoldre definitivament tal qüestió, abordar-la en el seu origen, qual es el deficient sistema de finançament local. Va prometre una nova Llei de Finançament de les Entitats Locals

que va acabar sent la Llei Reguladora de les Hisendes Locals de 1988, llei que vindria, com així va ser, a fer efectius els principis constitucionals de suficiència de recursos i autonomia per a la gestió dels interessos propis de les Corporacions Locals, en matèria financera.

Però mentre, era urgent procedir al sanejament dels deutes locals mitjançant la seva liquidació i l'absorció dels dèficits acumulats, però alertant que en un model de finançament múltiple descentralitzat, al que tendeix la nostra Hisenda, el finançament (dels dèficits) serà responsabilitat exclusiva de les respectives Hisendes Locals.

Així que l'Estat assumí amb càrrec al seu propi dèficit els deutes de les Corporacions Locals (el dèficit pressupostari a 31 desembre 1982) a condició de no reincidir-hi, el que venia a sumar-se a l'assumpció, entre d'altres, del 50% de la càrrega financera dels crèdits concertats per l'Administració local amb el Banc de Crèdit Local entre 1975 i 1979 que ja havien ordenat la Llei de Pressupostos per a 1983.

Amb tot, la Llei 24/1983 contenia també un paquet de mesures més estructurals destinades a enfortir les capacitats d'autofinançament municipal, com el d'autoritzar als Ajuntaments un recàrrec sobre l'IRPF. Aquest va estar anul·lat per la Sentència del Tribunal Constitucional (STC de 19/12/1985).

També aquesta Llei va permetre als Ajuntaments fixar discrecionalment els tipus de gravamen de les contribucions territorials, en espera de la desitjable revisió dels valors cadastrals o més ben dit d'una vertadera reimplantació del cadastre. També va ser anul·lat per la STC 17 febrer 1987 perquè no es va respectar el principi de reserva de Llei.

Per tant, l'única decisió de la Llei de Sanejament que efectivament es consolidà va ser l'esmentada assumpció del deute municipal viu a 31/12/1982. Amb això es va repetir, una mica, l'experiència de la Llei 42/1980 i va quedar prou clar que el problema del finançament municipal no només era urgent i passava per la dotació de més recursos, sinó també que calia trobar la seva solució en un concepte més integrador de l'autonomia local. Autonomia no és sobirania i no és possible (ni era) resoldre la insuficiència del sistema de recursos locals amb meres fórmules habilitadores, precisament perquè pertany a l'Estat tant l'ordenació, encara parcial, dels tributs locals, com proveir suficiència en el marc de la política econòmica general i en virtut del títol competencial de l'Hisenda general que, com a competència exclusiva, li correspon segons l'art.149.1.14ª Constitució Espanyola (STC 179/85).

## **II.- Anàlisi i quantificació del valor cadastral a partir del Text Refós de la Contribució Territorial Urbana fins a l'actualitat.**

### **1.- EL TEXT REFÓS DE LA CTU DE 1966 I LES NORMES TÈCNIQUES DE VALORACIÓ QUE L'ACOMPANYEN.**

Situats en els darrers anys de l'època franquista i, com ha succeït sempre, el final d'una etapa implica el naixement d'una altra. Això, traslladat al tema que aquí ens porta significa que s'està preparant la mort de la Contribució Territorial com a impost sobre el rendiment i l'enteniment de la mateixa com a un tribut sobre el valor de la propietat immoble. Aquesta transformació, la més important des de 1.845, serà lenta i no es consolidarà fins ben entrada la democràcia amb la LRHL de 1.988. Mentre i durant una colla d'anys la Contribució Territorial se'ns presentarà com un híbrid que en la pràctica es vol acostar al concepte de valor però, en la teoria arrossega la inèrcia de tants anys en els que s'ha entès com a producte o rendiment.

Per analitzar tot això ens situem en l'herència legislativa que rebem al iniciar la Democràcia. Ens referim al Text Refós de la Contribució Urbana de 1.966. Aquest Text com ara veurem, explica perfectament el que acabem de exposar.(Roca Cladera,1988).

Per una part la CTU es configurava com un clar tribut de producte o rendiment, com es dedueix de:

a.- Es dissenyava la Contribució Territorial Urbana (art.1r.) com "un impost a compte dels generals sobre la renda total de les persones físiques o de les societats", recaient "sobre les (rendes) que anualment produeixen o són susceptibles de produir els bens qualificats tributàriament com de naturalesa urbana".

b.- El fet imposable (art.2n.) es produeix no per la propietat immobiliària en sí mateixa, sinó per la "percepció, acreditació o susceptibilitat d'obtenció dels rendiments del bens qualificats tributàriament de naturalesa urbana.

c.- L'obtenció de la base imposable es realitza a partir de la renda cadastral (art.17). Al referir-se a la renda i no al valor exclusivament, evidencia que ens trobem davant d'un impost sobre el producte. Tant mateix la determinació de la base imposable, que es realitza atenent al "rendiment net que obtingut de deduir de la renda cadastral les despeses estimades necessàries per a la seva obtenció.

Per una altra part la CTU evidenciava signes reconduïbles a la seva consideració com a tribut sobre el valor:



a.- La base imposable es determina no només en funció de la renda sinó també al seu valor cadastral (art.17-1).

b.- El valor cadastral s'estima, amb independència de la rendibilitat real dels bens immobles, com la suma del valor del sòl i les construccions (art.18.1).

c.- El valor del sòl es determina a partir del rendiment òptim del mateix, per una metodologia que, a grans trets, podem definir com a residual (art.18.2). I quan això no sigui possible s'estarà al preu mig de mercat (art.18.3).

d.- El valor de les construccions s'estima en base al mètode del cost de reposició.

e.- La renda cadastral és, per regla general, el 4% del valor cadastral. És a dir, en quan s'establí una metodologia objectiva de valoració, i la renda cadastral s'assimilava a un 4% del valor cadastral, el tribut quedava, en la pràctica, configurat com un impost sobre el valor. La determinació de la renda cadastral va passar a ser quelcom innecessari.

L'inici del gir copernicà en la CTU es produeix, de fet amb la Llei 44/78 de 8 de setembre de Reforma de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques. Aquesta llei, al convertir la Contribució Territorial Urbana en un tribut real de caràcter local, que no és total, la va arrancar de l'IRPF, deixant de ser un impost "a compte". Amb això es desmaterialitzà a la CTU del seu suport històric de rendiment al no estar ja directament connectada amb l'impost que grava, per excel·lència, els rendiments: el de la Renda de les Persones Físiques. S'havien sentat, així, les bases per a la seva configuració d'una manera alternativa

Nova concepció que quedarà absolutament clara, pel que fa a les línies generals, en el Decret Llei 11/79, de Mesures Urgents de Finançament de les Corporacions Locals, pel que es generalitza la CTU com un tribut sobre el valor capital, i no el rendiment de la propietat, al determinar que la renda cadastral dels bens urbans, sense cap excepció, serà el 4% del seu valor cadastral (art.2n.). I específicament que, als efectes de l'augment o actualització dels valors i rendes cadastrals no seran d'aplicació les excepcions incloses en l'art. 20 del text refós. Per tant, ens trobem davant el valor de la propietat, i no davant de cap altre tipus d'imposició cadastral.

Seguint aquest camí l'Ordre Ministerial de 22/9/82 sobre "*Normas Técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana*", aprofundí la línia anterior de conceptualització del tribut al regular una metodologia d'avaluació cadastral que exclouïa qualsevol plantejament relacionat amb la rendibilitat real dels immobles, generalitzant el valor cadastral com la suma dels valors relatius al sòl i a la construcció. El primer determinat en base a seu rendiment òptim que ja s'enunciava en el TRCTU de 1.966: la tècnica de taxació residual. I el valor de les edificacions, en funció del seu cost de reposició depreciat per l'antiguitat, ús, i conservació fonamentalment.

En definitiva, l'arrencament de la CTU de la lògica de l'IRPF ha representat una pèrdua de protagonisme del concepte de producte en relació al concepte de valor capital. La confirmació plena de la CTU com a tribut local, i no central, ha representat paral·lelament la seva transformació de tribut sobre el rendiment de la propietat immoble a un tribut sobre el valor.

Però aquest trànsit s'ha realitzat per una via tècnica i legalment discutible, i, per tant, arriscada. S'ha introduït al fil d'una normativa conjuntural, el Decret Llei 11/79, destinada a cobrir, a curt termini, les necessitats financeres, de les corporacions locals. S'ha desenvolupat tècnicament en la forma de menor rang possible (les OOMM de 22/09/82 i de 03/07/86) . I tot això, sense abordar l'essència del tribut (el seu caràcter profund, el fet i la base imposable) sinó, tants sols, la forma (generalitzar la renda al 4% del valor cadastral).

Ara bé, l'empremta matussera sovint apareix amb la seva màxima eloquència.

Ens referim al RDL 781/86, el qual reproduïx els articles clau del TRCTU i, en concret, la conceptualització d'aquesta com a impost sobre el producte o rendiment de la propietat.

*Art.252.1 La Contribución Territorial Urbana es un tributo local de carácter real, que recae sobre el importe que anualmente producen o son susceptibles de producir los bienes calificados tributarimente de naturaleza urbana.*

El fet imposable de la CTU no es relaciona directament amb la propietat dels bens urbans sinó amb la percepció, obtenció o susceptibilitat d'obtenció de rendiments. Literalment s'ha transcrit l'art. 2 del TRCTU de 1.966.

Ara bé, la base imposable no es determina, en cap cas, en base als rendiments reals, sinó en virtut de la renda cadastral que és, sense excepció, del 4% del valor cadastral. Veïem l'art. 268 del mateix RDL 781/86:

*Art.268 La renta catastral de los bienes urbanos será , sin excepción alguna, el 4% del valor catastral respectivo, tanto si se trata de riqueza revisada como no revisada.*

Es reproduïx l'art. 19 del TRCTU amb un petit afegitó.

És a dir, han passat exactament 20 anys des del TRCTU de 1.966 i formalment estem allà mateix quan en la pràctica com s'ha vist amb la breu introducció a les Normes Tècniques, la CTU clarament s'ha configurat com un tribut sobre el valor del bé immoble.

Per tant, era urgent la necessitat de disposar d'una Llei de Finançament que clarifiqués definitivament la concepció del tribut sobre el valor, posant punt i final a una situació d'inseguretat i indefensió jurídica.

I això es va fer possible amb la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (LRHL) del 1.988 o Llei 39/1988 del 28 de desembre. Ara sí encaixa el redactat legal amb la pràctica i podem dir que ha nascut l'IBI pròpiament dit:

- a.- L'art.61 prescriu que l'IBI és un tribut directe i de caràcter real, el fet imposable es fixa en la propietat dels bens immobles i ja no es diu res sobre els rendiments.
- b.- I base imposable és el valor dels bens immobles i ja no es calcularà en base a la renda cadastral.
- C.- El valor cadastral es referirà al valor de mercat.
- d.- El valor cadastral estarà format pel valor del sòl i de les construccions.

*Anàlisi de la valoració cadastral sota l'herència del Text Refós de la CTU de 1966:*

Com s'acaba de veure, en el punt anterior, el Text Refós de la CTU de 1966, encara que tímidament, marca el punt d'inflexió en l'enteniment de la Contribució Urbana com a un impost sobre el producte o rendiment de la propietat immobiliària, envers el seu enteniment com a impost sobre el valor de l'esmentada propietat.

Aleshores, a partir d'aquest moment, o a partir d'aquest Text Refós de la CTU de 1966, la valoració cadastral s'ha caracteritzat pels següents trets:

- a.- El valor cadastral és un valor administratiu, determinat en base a criteris regulats estrictament. No és, per tant, un valor real de mercat.
- b.- S'identifica el valor cadastral com la suma del valor del sòl i el de les construccions, afectada, si escau, per una sèrie de coeficients correctors. Es basa, doncs, en una metodologia additiva, no en una taxació conjunta de l'immoble. S'exclou doncs, qualsevol referència al rendiment de l'immoble.
- c.- El valor del sol s'obté en base al mètode residual. És a dir, es dedueix del valor òptim de l'immoble, els costos constructius de promoció necessaris per obtenir-lo.
- d.- El valor de les construccions s'estima en base al cost de reposició, depreciant-se, en funció de l'antiguitat i estat de conservació.

Com veurem, aquests trets s'han mantingut inalterables des de 1966 i la normativa posterior, això sí, ha anat concretant aspectes tècnics per adaptar-se a les noves circumstàncies.

Aquesta normativa consisteix, fonamentalment, en les Ordres Ministerials de 22 de setembre de 1982 sobre "Normes Tècniques per a determinar el valor cadastral dels bens de naturalesa urbana" i la de 13 de juny de 1983 de determinació del "Quadre marc dels Valors del Sòl i de les Construccions" que complementa l'anterior.

## Normes Tècniques de Valoració Cadastral

### a.- Normes per a determinar el valor del sòl.

La Regla 3<sup>o</sup>. de l'Ordre Ministerial de 22/9/82 estableix que el valor del sòl es determinarà "per la diferència entre el valor corresponent al rendiment òptim, segons les condicions urbanístiques d'ús i aprofitament, i el cost de les construccions necessàries per a la seva obtenció" . Ens trobem, doncs, davant de la típica metodologia de valoració residual del sòl.

En la mateixa línia l'Ordre Ministerial 13/6/83 concretà la següent equació orientativa per a l'estimació residual del valor del sòl:

$$V_r = 0,71 V_v - V_c$$

$V_r$  = valor de repercussió del sòl

$V_v$  = valor en venda relatiu al rendiment òptim

$V_c$  = valor de la construcció necessari per aconseguir tal rendiment òptim

0,71 = Coeficient que pondera els costos de producció de la Promoció immobiliària

La mateixa Regla 3<sup>a</sup>. de l'Ordre Ministerial 2/9/82 afegeix que el valor del sòl obtingut residualment "no serà superior al que resulti del preu mig de mercat" ,i que en defecte dels procediments anteriors (valoració residual) s'estarà al preu mig de mercat. El mètode de comparació de mercat, per tant, és subsidiari al residual . Ara bé, en cap cas el valor cadastral del sòl sobrepassarà el preu mig de mercat.

Entrant ja en la sistemàtica de la valoració, tenim:

#### 1.- Obtenció del valor de repercussió bàsic de polígon.

La ciutat es dividirà en àrees o zones urbanístiques de mercat homogeni, denominades polígons, i per a cada una de les quals es determinarà el valor de repercussió.

Si, com hem vist  $V_s = 0,71 V_v - V_c$

El V.U.B. (Valor Unitari Bàsic) de Polígon serà:

$$V.U.B. = V_s/S$$

$V_s$  = valor del sòl

$S$  = superfície del solar

2.- El valor bàsic unitari de repercussió (V.R.B.) de polígon en pts/m<sup>2</sup> de construcció s'obté de la fórmula:

$$V.R.B. = V.U.B./E$$

E és l'edificabilitat sobre rasant corresponent al rendiment òptim. Aquesta edificabilitat és la quantitat de m<sup>2</sup> de sostre que es pot edificar per m<sup>2</sup> de solar i s'expressa per m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> solar.

Per rendiment òptim s'entén la utilització més idònia del sòl en funció de les condicions urbanístiques d'ús i aprofitament i es determinarà en funció dels preus de venda del mercat de l'edificació possible.

3.- Transformació del valor anterior en valor pormenoritzat a escala de carrer, illa o indret.

Per a cada un s'establiran segons les Regles 5 i 6 de l'Ordre Ministerial 22/9/82, els valors següents:

VUC: Valor bàsic unitari de carrer expressat en pts/m<sup>2</sup> sòl.

VRC: Valor bàsic de repercussió de carrer expressat en pts/m<sup>2</sup> sostre

$$V.R.C. = V.U.C/e$$

"e" = coeficient edificabilitat expressat en m<sup>2</sup> sostre /m<sup>2</sup> sòl

El V.R.C. s'obté del V.R.B. (Valor bàsic unitari de repercussió en polígon) per aplicació d'un coeficient que ponderi les condicions particulars de cada carrer, illa o indret en funció de la distància al centre, mitjans de transport, paisatge destacat, mercat privilegiat, qualitat dels serveis urbanístics....etc.

El V.R.C pot contemplar l'ús o destí permès, pel planejament, per a les diferents plantes i locals d'una mateixa edificació diferencialment.

Així, es poden donar V.R.C. residencial, V.R.C. comercial, V.R.C. d'oficines...

4.- concreció fiscal a escala de parcel·la, mitjançant la correcció del valor pormenoritzat en base a les característiques intrínseques (número de façanes, longitud d'aquestes, configuració del solar, fons de parcel·la, topografia...etc.) i extrínseques (nivell d'urbanització i si escau, inedificabilitat) de les parcel·les, segons la Regla 7 de l'O.M. 22/9/82.

En cada parcel·la es determinarà:

V.U.P. = Valor unitari del sòl en parcel·la expressat en pts/m<sup>2</sup> sòl. S'obté corregit el V.U.C. pels coeficients que li siguin d'aplicació.

V.R.P. = Valor de repercussió de parcel·la expressat en pts/m<sup>2</sup> sostre. S'obté corregint el V.R.C. pels coeficients que li siguin d'aplicació.

Un cop obtinguts els valors de repercussió (VRC) es transformaran en valors unitaris de parcel·la (VUP) multiplicant-los per l'edificabilitat existent o potencial .

En aquest sentit la normativa diferencia si el solar està vacant o edificat. I en aquest últim cas, si està subedificat o sobreedificat .

En el cas d'una parcel·la vacant, el valor del sòl es:

$$V_s (\text{vacant}) = \text{VRP} \times E$$

$V_s$  = valor del sòl

VRP = valor de repercussió de parcel·la

E= edificabilitat permesa pel planejament.

En el cas d'una parcel·la edificada el valor del sòl és:

$$V_s (\text{edificat}) = \text{VRP} \times E'$$

$E'$  és l'edificabilitat realment existent, i sempre que  $E' > E$ . Sí  $E > E'$ , el valor del solar edificat és igual al vacant .

És a dir l'obtenció del valor del sòl s'efectuarà en base a l'edificabilitat realitzada, a excepció dels immobles subedificats, el valor del quals, serà sempre, com a mínim, el del sòl com si estigués vacant.

b.- Normes per a determinar el valor de les construccions.

La Regla núm. 12 de l'O.M. 22/9/82 desenvolupa una metodologia de valoració de les edificacions basada en la tècnica del cost de reposició. Així, l'avaluació es realitzarà "atenent al cost actual, corregit en funció de l'edat, destí, classe d'edificació, possibilitats de renda i valor actual de mercat".

Malgrat tot, l'aplicació concreta de l'O.M. 22/9/82 no s'identifica plenament amb la metodologia del cost de reposició al no avaluar-se directament cada edifici, sinó procedir a comparar cada estructura construïda amb el quadre o classificació tipus establert en la Regla 17.

En aquest quadre es diferencien deu usos principals (residencial, oficines etc.), 30 classes d'edificació (oberta, tancada etc.), 66 modalitats o destins i 594 (mou per ús/classe/modalitat ) categories o tipus, assignant a cada edifici concret el valor de reposició de l'ús/classe/modalitat/categoria en el que es el que s'encaixi. L'esmentat valor es desprèn dels coeficients que apareixen en el quadre citat, venint a oscil·lar, per exemple, en l'ús residencial entre mitgeres entre 35.520 pts/m<sup>2</sup> i 12210 pts./m<sup>2</sup>. Aquests valors s'obtenen de multiplicar el mòdul de 22.200 Pts/m<sup>2</sup> pels coeficients que figuren en l'esmentat quadre.

No es tracta, doncs, d'un mètode de reposició pur, sinó és aviat "d'un sistema d'avaluació del cost per comparació". El que representa la necessitat d'elaborar ( per a cada ponència o subsidiàriament l'editat amb caràcter general per L'Institut d'Estudis Fiscals) un catàleg d'edificis, que permeti procedir fàcticament a la referida comparació.

Pel que fa a la seva mecànica el procés de valoració es pot resumir de la següent manera:

- 1.- Determinació del valor actual de l'estructura edificada tal i com s'ha indicat anteriorment.
- 2.- El cost actual es deprecia en base a l'antiguitat, segons les taules recollides en la Regla 13, variant segons l'ús de l'edifici.
- 3.- El valor així depreciat es convergeix en base a l'estat de conservació de l'edifici.
- 4.- Finalment el valor unitari corregit es multiplica per la superfície construïda obtenint-se, així, el valor de la construcció.

c.- Normes per a la determinació del Valor Cadastral.

El valor cadastral es conceptua com la suma dels valors del sòl i de l'edificació. Ens trobem, doncs, davant d'una avaluació additiva.

Ara bé, quan l'edificació no permet l'ús idoni del sòl, és a dir, el rendiment òptim de l'immoble, la suma dels valors del sòl i de l'edificació s'han de corregir en funció a l'existència de depreciació funcional (construccions, ús o disseny inadequats, superfície excessiva etc.), inadequació (quan les condicions especials de l'edifici impossibiliten o no fan rentable la seva ampliació per obtenir la superfície màxima permesa, habitatges interiors, existència de càrregues singulars (catalogació com a monument històric artístic o un altre tipus de protecció patrimonial), ús singular (cultural, docent, esportiu, etc.), afectació urbanística (futura expropiació, reparcel·lació fora d'ordenació per ús,...etc.) i sobretot, apreciació o depreciació econòmica (àrees de mercat revaloritzat o deflektit, en funció a situacions específiques de la relació oferta/demanda).

d.- Coordinació de valors

Com ja hem vist, els valors cadastrals obtinguts en virtut de normativa continguda en l'O.M. 22/9/82 encara s'ha d'encaixar en l'anomenat "Quadre marc de Coordinació" implantat per l'O.M. 13/6/83.

Aquesta coordinació opera, en primer lloc, en el pla de l'estimació del valor de la construcció, ja que s'ha d'aplicar obligatòriament els coeficients continguts l'esmentat Quadre marc. De manera que el valor resultant no és pròpiament el relatiu a la reposició de l'edificació, sinó el producte de multiplicar el mòdul fixat administrativament pel coeficient corresponent a l'ús, classe, modalitat i categoria assignats a cada edifici. Aquest mòdul administratiu es concreta en cinc àrees

econòmiques homogènies, oscil·lant entre un màxim de 22.200pts/m<sup>2</sup> a un mínim de 13.700pts/m<sup>2</sup> , derivant-se del anomenat mòdul base àrea de construcció (MBC) , fixat pel trienni 82-84 en 22.200Pts/m<sup>2</sup>. tot això permet, per a l'àrea més qualificada, arribar a uns costos màxims de construcció de 36.630, 35.520 41.070pts/m<sup>2</sup> en plurifamiliar oberta, tancada i unifamiliar respectivament. Així com 58.830 en hotels 48.840 en discoteques i edificis comercials, 44.400 en oficines i 65490 en bancs.

De forma similar, el valor del sòl no respon a l'obtingut per la tècnica residual descrita en la normativa, sinó que aquest ha d'encaixar-se en els màxims i mínims establerts en l'O.M. de 13/6/83 i molt particularment en els topalls resultants de multiplicar els coeficients en aquesta regulats pels denominats mòduls base àrees de sòl. Aquests últims es diversifiquen en nou, variant entre 9.000 i 2.700pts/m<sup>2</sup> segons àrees homogènies del territori nacional. Tots aquests valors es dedueixen del mòdul bàsic de repercussió (MBR) únic per a tot l'Estat i fixat, per al trienni 82-84 en 5.900pts/m<sup>2</sup>El que permet arribar, en l'àrea econòmica més qualificada (Madrid Barcelona) a un màxim de 27.000, 16.200, 64.800 i 81.000 pts/m<sup>2</sup> per a sòls d'us residencial, industrial, oficina i comercial respectivament.

Sobre aquests topalls de coordinació dels valors del sòl i la construcció només pot operar el ja referit coeficient d'apreciació econòmica, que permet revaloritzar els valors cadastrals en zones degudament justificades (no amb caràcter general) fins un 30% del valor màxim de coordinació.

Dos exemples ens ajudaran a comprendre millor la quantificació del valor cadastral. Aquests exemples estan referenciats a l'any 1987 i, per tant, sota la normativa del RDL 781/1986 de 18 d'abril i les Normes Tècniques de Valoració de les OOMM de 1982, 1983 i 1986 que s'estudien en el present treball.

Hem escollit aquesta època per estudiar-la i analitzar-la a fons perquè aquí es tracen totes les directrius modernes per a la quantificació del valor cadastral. A partir d'aquest moment, es produiran fets importants però de matis pel que fa al càlcul pròpiament.

Hem triat dos exemples de finques situades en dos polígons diferents corresponents a una àrea econòmica homogènies dins d'un mateix terme municipal (González Nebreda,1978).

El primer exemple tracta de calcular el valor cadastral i a conseqüència l'IBI, d'un edifici plurifamiliar típic de Barcelona i entre mitgeres. El segon exemple tracta d'una casa unifamiliar situada en una urbanització qualsevol del mateix municipi. ( Veure Annex 1 )



### *Anàlisi crític de la metodologia de l'Ordre Ministerial de 22/09/1982*

La lògica de la que parteix l'O.M. 22/9/82 és la del valor intrínsec , és a dir, es tracta de buscar un valor de cost , un valor de reposició dels béns immobles, no sotmès al vaivé del mercat ni al ritme especulatiu de l'actuació immobiliària (Roca Cladera, 1988).

Es traca d'abastar, als efectes fiscals, un valor prudent i estable. Per tant, el plantejament d'aquesta normativa (innovadora) difereix substancialment de la metodologia de valoració per comparació de mercat i es basa fonamentalment en la metodologia de cost de reposició.

Aquesta metodologia només és del tot fiable , en el cas de construccions noves. Només en aquest cas, el valor de l'immoble, que es pot hipotitzar, és realment la suma dels valors del sòl i de la construcció. El sistema es trenca tant per el cas de la valoració de sòl com per al supòsit d'edificacions antigues.

En el cas del sòl està clar que el valor d'aquest no coincideix amb el valor de cost. El sòl no val el seu cost d'oportunitat agrícola més el cost d'urbanització sinó que el seu preu abasta en el mercat unes quotes obertament superiors a la suma esmentada.

És sabut que el valor del sòl és un valor de mercat, és el resultat de l'equilibri entre l'oferta i la demanda. Aleshores, des d'aquesta perspectiva, queda clar que no cap plantejar un valor de cost, un valor intrínsec relatiu al sòl.

El mateix es pot afirmar amb relació a la valoració de les construccions antigues. Mentre en el cas d'edificis de nova planta és relativament senzill estimar el cost de reposició, en el cas d'edificacions antigues no es pot plantejar el mateix.

En primer lloc, perquè aquestes edificacions es basaren, pel que fa a la seva tècnica constructiva i els materials emprats, en sistemes que avui en dia podem estar obsolets. No sempre és possible, en l'actualitat reproduir el cost de construcció d'edificis vells, màxime si aquests utilitzaren elements que avui no són corrents en la construcció immobiliària.

Els acabats de pedra, arrebossats, estucs, vidrieres, la utilització del ferro i del plom, els decorats, tots aquests elements són avui en dia difícilment reproduïbles.

A més a més és difícil estimar la depreciació que experimenta el valor.

La depreciació, des d'un punt de vista teòric, de la disciplina de la valoració immobiliària, no és altra cosa que el camí que porta de la discussió en termes de cost a la discussió en termes de valor. És a dir, consisteix en transformar el concepte "cost actual" en "valor real" del bé. L'aplicació de les taules reglamentament fixades per a la depreciació no sempre simula la realitat existent en el sector immobiliari. Al no

estar, aquestes taules de depreciació, fixades per l'experiència real de cada situació urbana, no existeix cap garantia que permeti afirmar que els resultats obtinguts siguin autèntics valors de reposició. En definitiva la fixació reglamentària de taules de depreciació condueix tan sols a una estimació corregida del cost però no a una garantia del valor real de l'edificació.

## **2.- El Reial Decret Legislatiu ( RDL ) 781/1986 de 18 d'abril, Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria del Règim Local i l'Ordre Ministerial 03/07/1986 pel que s'aproven les Normes Tècniques de Valoració Cadastral.**

El RDL 781/1986 de 18 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de les Disposicions Legals Vigents, en matèria de Règim Local, va derogar el Text Refós de la Contribució Territorial Urbana de 1966.

En els vint anys de vigència d'aquest Text va ser modificat més de vuitanta vegades, i dels 31 articles originals només 11 mantenen la seva redacció inicial intacta.

En el RDL 781/1986 només 21 articles (del 252 al 272 amb.incl.) fan esment al que teòricament ha de ser el contingut del TRCTU modificat.

Aquest text ja s'ha tractat en profunditat a l'inici de la segona part d'aquest treball. Ara ens interessa l'O.M. 3/7/86 que apareix a continuació i l'acompanya.

Aquesta O.M. 3/7/86 ha corregit l'O.M. 22/09/82 anterior i ha introduït, amb major força, la referenciació al mercat, com a criteri d'objectivació en la valoració immobiliària.

En concret, aquesta ordre ha obligat a la realització d'estudis de mercat. Així mateix s'han implementat nous coeficients correctors del valor cadastral sempre entès com a suma del valor del sòl i el valor de l'edificació.

Així, el coeficient d'apreciació i depreciació econòmica, que permet augmentar o disminuir el valor cadastral fins a un 30%, es determinarà amb congruència amb el funcionament del mercat. Tan mateix l'aprovació de les Ponències de Valors prescriu que, com a document annexa, inclouran la comparació entre els valors cadastrals i els valors de mercat, en un estudi estadístic suficientment representatiu com per estimar el comportament de la valoració cadastral en relació a la realitat de l'esmentat mercat. És a dir, el canvi operat en la normativa ha introduït amb major força la referenciació al funcionament real de l'oferta i la demanda com a criteri de correcció i de control de la valoració cadastral resultant de la normativa de reposició.

Malgrat tot, la filosofia que impregna, encara, el conjunt normatiu és una filosofia molt allunyada del mercat immobiliari. És una metodologia de valoració que desconfia profundament en la relació oferta/demanda, que pressuposta de forma consubstancial l'existència de comportaments especulatius i que en casos extrems

arriba a negar la pròpia existència d'un mercat immobiliari. És un sistema de taxació que, malgrat els avenços aconseguits respecte a la normativa anterior, es mou en l'àmbit del reglamentarisme administratiu més absolut. No és tant sols que la metodologia de reposició no sempre (encara que sí a vegades) reproduïx la realitat del mercat immobiliari, sinó que s'ha implementat d'una forma rígida i reglamentada. El sistema de coeficients correctors del valor del sòl a escala de parcel·la, el sistema d'estimació del cost actual dels edificis, així com els coeficients de depreciació i correctors de la suma dels valors del sòl i de l'edificació condueix a uns resultats burocràticament regulats.

Les afirmacions anteriors es basen en els següents supòsits:

a) Pel que fa a la valoració del sòl, com hem dit, sí s'introdueix una referenciació al mercat, encara que només a escala de polígon, no a nivell pormenoritzat ni de parcel·la.

Efectivament, a escala poligonal els valors del sòl s'estimen residualment a partir dels rendiments òptims; per tant, ens trobem davant d'una referenciació última al mercat immobiliari.

Però això ja no és així en el cas de valoració a nivell d'illa, carrer o tram de carrer, o pormenoritzat de zona en que el trànsit de repercussions zonals a les pormenoritzades s'opera a través de coeficients correctors aplicats subjectivament per arbitri del valorador. El mateix, cap dir, en la valoració a nivell de parcel·la en que aquells valors pormenoritzats de carrer, illa o zona es concreten a escala de solar, a través de la simple ubicació dels coeficients reglamentats en la normativa. En conseqüència la valoració del sòl només es relaciona amb la realitat del mercat immobiliari en l'àmbit del polígon. I si la delimitació d'aquests polígons és relativament àmplia, com ha estat usual en la pràctica de la valoració cadastral, d'això es dedueix que els valors resultants poligonals han guardat una remota relació amb el funcionament del mercat, al operar aquest en àmbits més reduïts.

Encara més, en l'estimació dels valors de les parcel·les subedificades o sobreedificades, la valoració del sòl s'allunya del funcionament real del mercat immobiliari.

En el cas de les parcel·les subedificades la valoració en base a l'edificabilitat potencial i no real, ha conduït de forma sistemàtica a la sobrevaloració fiscal d'aquests immobles, sense oblidar que no sempre l'edificació existent permet la utilització idònia del sòl, és a dir, arribar al màxim de l'edificabilitat permesa pel pla urbanístic.

En el cas de les parcel·les sobreedificades la referència obligada a l'edificabilitat real, i no a la potencial, desconeix la complexa relació que pot existir entre el sòl i

l'edificació, i en concret, per una part, si l'edificació permet el rendiment òptim del sòl, el qual s'ha tingut en compte en el càlcul del valor de repercussió a aplicar, i per l'altra desconeix l'esperança de vida que encara li pot restar a aquests immobles, la qual si és poca, ha portat, un altre cop, a la sobrevaloració sistemàtica d'aquest tipus d'immobles.

Finalment, la no consideració, als efectes cadastrals de les edificabilitats sota rasant, i en concret les relatives als aparcaments, ha conduït, en cavi, a infravalorar sistemàticament el sòl, ja que és obvi que en el funcionament real del mercat, qualsevol promotor considerarà, en el moment de realitzar la operació immobiliària, les possibilitats d'extracció de renda del subsòl, ja sigui en forma d'aparcaments, magatzems, o, fins i tot, en alguns casos, habitatges o locals comercials.

b).- Pel que fa a la determinació del valor de la construcció la metodologia se separa de la realitat perquè no estima realment el valor de reposició de l'edifici sinó tant sols, el valor de cost segons el sistema de comparació de tipologies representatives del stock immobiliari.

La referència obligada al Quadre marc d'usos, classes, modalitats i categories porta implicat el no estimar sempre el valor autèntic de cost del edificis sinó la seva simulació comparada en els casos expressament recollits en els catàlegs publicats. Les taules de depreciació previstes en la normativa no garanteixen tampoc la consecució d'un valor de reposició depreciat concorde amb la realitat del mercat immobiliari.

L'aplicació d'aquestes taules sense una prèvia contrastació referida al funcionament del mercat en cada àmbit urbà, comporta que els valors de cost depreciats difícilment tinguin un encaix real. En aquest sentit s'ha de remarcar que la taula de valors de l'O.M. 22/9/82 s'inscriu dins del que podrien anomenar família de depreciacions progressivament decreixents, és a dir, aquelles que reconeixen que a l'inici de la vida de l'edifici es produeix una depreciació profunda, important, mentre que amb el pas del temps aquesta depreciació va disminuint, fins a ser, pràcticament nul·la, restant com a remanent aproximadament un 30% del valor original del cost. La taula de depreciació correspon, particularment, a la següent equació:

$$Y = 0,8 - 0,2 (\log. 0,4X)^2$$

sent x els anys transcorreguts de referència de la construcció i Y el coeficient de correcció d'antiguitat. Doncs bé, aquesta fórmula de depreciació, que més endavant s'encaixa en períodes de tres anys (per fer-la quadrar amb les previsions de revisió triennal prevista legalment), no correspon sempre amb el funcionament real de mercat.

Des d'altres perspectives alguns autors, teòrics de la valoració immobiliària, han plantejat o bé sistemes de depreciació lineal, de l'ordre d'un 1 o d'un 0,5% anual, o bé, i sistemes de depreciació progressivament creixent. Particularment aquests últims s'inscriuen en la pràctica de la valoració als efectes d'assegurances, en la qual es pressuposta que la probabilitat de deteriorament i, per tant, de depreciació d'un edifici a l'inici de la seva vida és molt inferior a la probabilitat de deteriorament, i per tant de depreciació, de l'edifici a mesura que avança la seva antiguitat, fins arribar a una depreciació màxima en el moment de la seva mort, es a dir en el moment de finalitzar la seva vida econòmica. Doncs bé, l'assumpció com realitza la normativa, d'una taula de depreciació progressivament decreixent, (que arriba a ser paral·lela a partir dels 95 anys d'antiguitat, és a dir, que pressuposa que els edificis no tenen fi), no sempre coincideix amb el funcionament real del mercat. Per exemple, en algunes ciutats com Barcelona, aquest sistema de depreciació no ha estat d'acord amb la formació de preus en el seu moment: Els edificis joves de 4, 5 o 10 anys d'antiguitat, pràcticament no han experimentat cap depreciació en relació als de nova planta. Tant mateix, els edificis molt vells han demostrat una depreciació tan acusada que supera la reflectida en la normativa. En aquest sentit cal destacar que la taula de depreciació de l'O.M. de 22/9/82, condueix a la depreciació sistemàtica dels edificis. Concluint: L'aplicació de la seva taula de depreciació no permet assolir autèntics valors de mercat, sinó simples estimacions administratives de cost depreciat.

D'igual forma el sistema de coeficients que corregeixen el valor depreciat de l'edificació no condueixen de forma evident a una estimació real del cost de reposició. En particular el coeficient que pondera l'estat de conservació, malgrat les millores introduïdes per l'O.M. 3/7/86 no permet ponderar el conjunt de situacions reals que es donen en la conservació del parc immobiliari. En particular cap discutir no només el reglamentarisme que representa l'aplicació d'uns coeficients predeterminats, sinó a més a més, i sobretot, la no ponderació de conservacions superiors a la normal que puguin portar a l'aplicació de coeficients superiors a la unitat.

És a dir, aquesta normativa només permet depreciar per una deficient o regular conservació, mai apreciar en base a nivells de conservació superiors als Standard o als normals. En realitat caldria haver plantejat el tema en base, no tant a la vida física de l'edifici i l'aplicació acrítica d'un coeficient de conservació, sinó plantejar la depreciació en base a la vida real de l'immoble, estimada, per una part a partir de la seva antiguitat, i per l'altre a partir de la seva conservació real.

Per tant, la valoració de la construcció, tant en base a la metodologia de cost de comparació com per l'aplicació dels coeficients de depreciació per antiguitat,

conservació i altres, no sembla que conduïxi a una estimació objectiva del valor de les edificacions.

c).- Pel que fa a l'estimació del valor dels immobles la normativa va acusar un accentuat reglamentarisme en el sistema d'aplicació dels coeficients.

Conceptualment planteja la possibilitat de que l'edifici no només es trobi depreciat sinó que, així mateix depreciï al mateix sòl. Aquest és el cas de la depreciació funcional, o el coeficient per inadequació o també aquells altres coeficients relatius a finques afectades per casos singulars o de depreciació econòmica. És a dir, es planteja, des d'un punt de vista teòric, la possibilitat de que l'edifici impedeixi el rendiment òptim del sòl i, per tant, l'incapaciti per a l'obtenció efectiva del valor estimat en base a l'esmentat criteri. Tot i reconeixent teòricament el problema, la implementació i desenvolupament pràctics del mateix es mostren àmpliament insuficients.

Una metodologia de valoració hauria d'assumir fins a les seves últimes conseqüències la complexa relació sòl/edificació ( ho veurem en el punt següent). Un edifici que no arribi a esgotar el màxim volum permès pel planejament i que tingui mes condicions físiques que per les seves característiques faci difícil la seva ampliació fins al màxim de la seva edificabilitat permesa, molt probablement estigui depreciant el sòl. Aquesta qüestió es va resoldre de forma absolutament insuficient amb l'anomenat coeficient de inadequació, pel que s'aplica una correcció del 0,8 de forma lineal als valors del sòl i de la construcció. De la mateixa manera ens poden trobar que en determinades àrees en que el rendiment òptim, per exemple, sigui el relatiu a l'ús terciari, en l'edifici objecte de taxació el seu ús sigui el residencial. L'existència d'aquest edifici, amb aquest ús, afecta indubtablement al propi valor del sòl, impossibilitat l'obtenció del màxim i millor ús possible.

És un tipus, aquest, de depreciació econòmica que la normativa no va contemplar i que va tenir una enorme importància en aquelles àrees en que es va produir processos de transformació dels usos històrics, industrials o residencial ( en particular en el centre de les àrees urbanes) degut a processos de tercerització.

Tampoc, per tant, va ser el cas de valoració del conjunt de l'immoble, és a dir, de l'estimació del valor cadastral.

No es garantí l'obtenció de valors propers o relacionats directament amb els valors reals de mercat, ja que el sistema de coeficients aplicats era excessivament rígid. Tampoc no es contemplà el conjunt i riquesa de situacions possibles sòl/edificació, les quals conduïren a l'estimació de valors immobiliaris substancialment diferents als de la simple suma dels relatius al sòl i al cost depreciat de l'edificació.

d).- Pel que fa a la coordinació de valors, l'aparició del Quadre marc de Coordinació de Valors va significar un esforç (discutible pel que fa als seus resultats) en la recerca d'un sistema coordinat de taxació d'immobles en tot l'Estat espanyol. Aquest Quadre marc implantat en l'any 1983, no va començar a donar problemes cap a 1986-87 perquè fins a les hores en cap moment es van retocar els seus valors. És a dir, va entrar en crisi i no només pel que fa a la seva simplicitat estructural (la consideració d'una repercussió constant del sòl en el valor de l'habitatge, quan aquesta relació varia substancialment segons les diverses àrees urbanes; l'hipotització d'una ratio constant de despeses i beneficis així com d'un mòdul únic de venda) sinó sobretot per haver estat congelat des de l'any 1983. Així, L'O.M.31/7/85 prorrogà el Quadre marc, el qual s'havia d'haver ampliat exclusivament durant el període 82-84. Aquesta mateixa O.M. va impedir als municipis que ja havien realitzat la revisió cadastral a procedir a la nova revisió al cap de tres anys, tal i com indicava la Llei, mentre no aparegués un nou Quadre marc de valors i no s'hagués acabat el procés de revisió cadastral al llarg de tot el país. Posteriorment, aquests dos manaments, la prorrogació del Quadre marc i la prohibició de revisió triennal dels valors cadastrals, van ser novament prorrogats fins a la conclusió definitiva del procés d'implantació cadastral. La situació era preocupant pel futur donada la incertesa de la previsió final d'aquest procés, (donada l'extremada complexitat de procedir a la revisió de la totalitat dels municipis de tot l'Estat, amb molts d'ells sense capacitat de gestió i sense interès real per la revisió de la Contribució Urbana), i sobretot perquè el manteniment del Quadre marc significava que la coordinació de valors s'estava fent en base al 1982.

Per tenir una idea més precisa del que tot això significava, comparem els valors resultants del Quadre marc de Coordinació amb l'evolució del mòdul als efectes d'Habitatges de Protecció Oficial (H.P.O.) que sí han variat anualment al llarg d'aquest període, i amb el procés real de creixement de valors urbans experimentats en les àrees urbanes. Així el mòdul d'Habitatges de Protecció Oficial ( HPO ) de 1987 va variar entre 1982 i 1987 en l'àrea A de les 41.305,-pts/m<sup>2</sup> fins a les 59.255,-pts/m<sup>2</sup>, és a dir, es va experimentar un creixement del 43%. En aquest mateix període la inflació, és a dir, l'evolució general de preus va ser del 47,8% i no hi ha cap dubte que els valors urbans, en concret els preus del sòl van experimentar un increment molt per sobre de la inflació. Per posar alguns exemples, en el cas de Barcelona els preus de l'habitatge van augmentar, com a mitjana de la ciutat, des de les 62.800,-pts/m<sup>2</sup> en l'any 1984 a les 120.000,-pts/m<sup>2</sup> en l'any 1987, el que va representar un increment del 91%. Més espectacular va estar el creixement del valor de reposició del sòl de 11.700,-Pts/m<sup>2</sup> en l'any 1984 a les 32.965,-pts/m<sup>2</sup> en l'any

1987, és a dir, un 182% (CPSV 1987). Tant mateix a Madrid entre 1982 i 1987 els preus de l'habitatge va experimentar un creixement del 90% passant de 56.000,-pts/m2 a 106.400,-pts/m2. "L'ametlla" central madrilenya va passar d'una repercussió de 20.100,-pts/m2 en l'any 1982 a 81.500,-pts/m2 en l'any 1987, és a dir, s'ha revaloritzat en un 305% (Clusa,1987).

El manteniment congelat dels nivells de coordinació relatiu a l'any 1982, va ser, per tant, el principal obstacle perquè els valors cadastrals guardessin algun tipus de relació funcional amb els valors de mercat.

Aquesta situació era insostenible, màxim si considerem el boom immobiliari experimentat per les grans ciutats espanyoles des de finals de 1985. Per tenir una idea de la gravetat del que estem dient, el màxim valor permès de coordinació, en ús d'habitatge, en l'any 1987 era de 64.000,-pts/m2 per a Madrid i Barcelona, quan el preu de venda d'HPO estava, en el mateix any, en les 77.000,-pts/m2.

Això vol dir que ni l'HPO pot encaixar-se en el Quadre marc. Imaginem-nos, doncs, els preus mitjos de Madrid (106.400) i Barcelona (120.000) que no poden ser assolits ni, tan sols, mitjançant el recurs a la màxima apreciació econòmica (83.000,-pts/m2).

En conclusió, el Quadre marc va significar una gran llosa que va impedir una valoració directament relacionada amb la realitat del mercat immobiliari.

### **3.- La Llei 39 de 28 de desembre de 1988 reguladora de les Hisendes Locals i l'Ordre Ministerial de 28/12/1989.**

Aquesta Llei 39 de 28 de desembre de 1988 va introduir canvis de fons en la filosofia de la valoració cadastral. L'art. 66 planteja els aspectes fonamentals de l'esmentat canvi en la metodologia de la valoració:

*Art.66.1 La base imponible de este impuesto (IBI) estará constituida por el valor de los bienes inmuebles.*

*Art.66.2. Para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los inmuebles el valor catastral de los mismos, que, en ningún caso, podrá diferir sustancialmente del valor de mercado de los respectivos bienes, sin que pueda exceder de éste.*

Ens trobem, doncs, davant d'un canvi d'òptica fonamental pel que fa al tema de la valoració cadastral: el valor cadastral ja no es refereix fonamentalment a un valor intrínsec dels bens immobles, sinó que "no podrà, en cap cas, diferir substancialment



del valor de mercat". El valor de mercat, per tant, és la referència inexcusable al sistema de valoració cadastral que implementa el nou Impost sobre Bens Immobles. L'O.M. de 28 de desembre de 1989 per la que s'aproven les Normes Tècniques de Valoració i el Quadre marc de valors del sòl i de les construccions, per a determinar el valor cadastral dels bens immobles de naturalesa urbana, en diversos punts de la seva introducció referma l'idea de referència al mercat.

Així , en el paràgraf segon prescriu:

*De la experiencia adquirida en la aplicación de dichas normas se ha comprobado su eficacia tanto en lo referente a la fijación de valores catastrales como en la coordinación de los mismos. No obstante se hace necesario modificar la normativa de valoración hasta ahora vigente para adecuar la misma a la nueva regulación constituida por la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, ásí como para atender a la dinámica actual del mercado inmobiliario.*

Així , en el paràgraf quart prescriu

*En esta nueva regulación, que debe configurarse como una normación del procedimiento administrativo de elaboración de las ponencias de valores, dirigida esencialmente a los órganos a los que la propia Ley atribuye tal función, se articula sobre un instrumento de trabajo, el módulo M, que se fijará anualmente a partir de la variación experimentada por las coordenadas económicas del sector inmobiliario urbano. Ello va a permitir la adecuación correlativa de los módulos de valores, de forma que posibilite una determinación o modificación de valores catastrales, cuando ello resulte aconsejable o sea exigible de acuerdo con las previsiones contenidas en la Ley 39/1988, dotada de la máxima fidelidad a las exigencias legales de referencia al valor de mercado.*

El paràgraf sisè prescriu:

*Finalmente se establece una metodología de valoración que se centra en la obtención del valor del suelo por el método residual y en la atribución a las construcciones de su valor de reposición, refiriendo uno y otro al mercado.*

L'art. 67.1 de la Llei 39 reguladora de les Hisendes Locals de 1988 afirma el manteniment d'una metodologia additiva de valoració dels immobles urbans:

Art.67.1 El valor cadastral dels los bens immobles de naturalesa urbana estarà integrat pel valor del sòl i de les construccions.

Malgrat tot, aquesta metodologia additiva, com ja s'ha vist àmpliament al analitzar les normatives anteriors, no sempre és el sistema més adequat per taxar el valor real de la propietat immobiliària Seria preferible acudir a un sistema de valoració conjunta del sòl i de l'edificació. Els mètodes de taxació conjunta solen ser més funcionals , més adequats per a l'estimació del funcionament real del mercat immobiliari .

Tant la metodologia de comparació de mercat, com la de capitalització de rendes, permeten un anàlisi més profund i una estimació en conseqüència, més ajustada a la realitat del valor d'ús existent dels immobles urbans. Es va perdre, doncs, una ocasió de plantejar-se un sistema de valoració no unidireccional de taxació separada sòl/edificació, sinó d'implementar un sistema més flexible en el que tant la taxació additiva com la conjunta puguin coexistir i siguin aplicables en funció de cada situació urbana concreta.

Pel que fa a la valoració del sòl l'art. 67.2 manté una oberta indeterminació respecte de la metodologia de la valoració aplicable:

*art.67.2- Para calcular el valor del suelo se tendrán en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten.*

És a dir, la Llei no predetermina la metodologia de la valoració residual existent en el moment actual.

La metodologia de comparació de mercat pot, per tant, encaixar-se plenament en aquesta formulació.

Pel que fa a la valoració de les construccions l'art. 67.3 sembla referir el sistema de taxació a la metodologia de cost.

*Art.67.3 .para calcular el valor de las construcciones se tendrá en cuenta, además de las condiciones urbanísticas y edificatorias, su carácter histórico, destino, la calidad y la antigüedad de las mismas y cualquier otro factor que puede incidir en el mismo.*

És evident, malgrat tot, que en aquesta formulació hi caben diferents sistemes d'aplicació de la metodologia del cost; tant el sistema de valoració per comparació en funció a un catàleg d'edificis i Quadre marc (que defineix l'ús, classe, modalitat i categoria dels mateixos), com un sistema de valoració per reposició autèntic, individualitzat per a cada immoble i més d'acord amb la realitat. És més, inclòs en aquesta formulació hi cap un sistema de valoració de mercat de les construccions, o un sistema de valoració residual de les mateixes (és a dir, coneixent el valor en venda del producte immobiliari deduir-li el valor del sòl, els beneficis i costos aliens als de la construcció obtenint com a residu el valor de la mateixa. La formulació de l'art. 67.3, per tant, s'adreça prioritàriament a la metodologia de cost però no predetermina una solució reglamentàriament fixada i, fins i tot, pot arribar a remetre a la pròpia valoració de mercat.

El temps ha demostrat que en la LRHL de 1988 la metodologia de valoració hagués tingut de ser més àmplia i flexible del que ha sigut en realitat. Remetre, com s'ha dit, obligatòriament la valoració cadastral a la taxació separada del sòl, i de la

construcció representa un *corsé* que no sempre és congruent amb el funcionament del mercat immobiliari.

Ja ens hem referit a la dificultat d'aplicar un sistema de valoració separada, quan el sòl i l'edificació formen un conjunt inseparable; quan l'edificació en el seu ús i estat actual pot influir i determinar el propi valor del sòl depreciant o apreciant al mateix. S'hauria tingut que implementar un sistema més flexible que l'actual. Un sistema que hagués permès tant la valoració additiva com la conjunta.

Les Normes Tècniques de valoració de 1989 s'inclouen, en un únic text, amb el Quadre marc de valors.

Aquestes Normes Tècniques actualitzen puntualment alguns coeficients de la normativa anterior de 1982 i 1986 tot i aplicant una filosofia més d'acord amb la referenciació al mercat.

On sí s'ha progressat amb més continència és en el tractament de les construccions pel que fa a la seva antiguitat.

S'ha acabat aquella consideració de la depreciació progressivament decreixent.

Ara el coeficient G de la norma 13 prescriu:

*El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva, obtenido mediante la siguiente expresión:*

$$G = (1 - 1,5 \cdot d / u.c. 100) \cdot t$$

*Donde:  $d = 1 - (t - 35) / 350$*

*"u" (uso predominante del edificio) adopta en la fórmula los siguientes valores:*

*Uso 1º Residencial, oficinas y edificios singulares..... 1,00*

*Uso 2º Industrial no fabril, comercial, deportivo, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religiosos.... 0,90*

*Uso 3º Fábricas y espectáculos (incluso deportivos) ..... 0,80*

*Las Ponencias de Valores podrán recoger cuantías distintas, aplicables a algunas modalidades de edificios singulares.*

*"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los siguientes valores:*

*Categorías 1 y 2: 1,20*

*Categorías 3,4,5 y 6: 1,00*

*Categorías 7,8 y 9: 0,80*

*"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral).*

Com es pot veure, la normativa té en compte la rehabilitació i aleshores la depreciació no només dependrà de la vida física de l'edifici aplicant-li, sense més, un coeficient de conservació, sinó també en base a la vida real de l'immoble estimada per una part, a partir de la seva antiguitat, i per l'altra a partir de la seva conservació real.

#### **4.- Reial Decret. 1020/1993 de 25 de juny, pel que s'aproven les Normes Tècniques de Valoració i Quadre marc de Valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.**

Aquestes Normes Tècniques estan vigents actualment (Monchón López, 1999) i són el resultat de modificar alguns punts de les Normes Tècniques de 1989 per adaptar-se a la normativa urbanística arrel de l'entrada en vigor de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, RDL 1/1992 de 26 de juny.

Aquesta Llei del Sòl va saltar pels aires arrel de la STC de 20 de març de 1997 que va anul·lar més de dos tercers parts del seu articulat.

A l'any següent de la STC, esmentada abans, feia falta una nova Llei del Sòl i a l'any 1998, governant el partit Popular va entrar en vigor la Llei 6/1998 de 13 d'abril (LS98) llei completament vinculada al Cadastre. Però era tant lliberal que va situar al sector immobiliari a uns nivells d'escàndol. Però a l'any 2007, governant el partit Socialista i situats al final del boom urbanístic, es canvia la filosofia i entra en vigor la Llei 8/2007 de 28 de maig i Text Refós RDL 2/2008 de 20 de juny, una Llei que trenca radicalment amb l'anterior apostant per un urbanisme compacte, enlloc de dispers, i sostenible. Tanmateix i pel que fa al tema de valoracions trenca, per primer cop, les seves relacions amb el Cadastre. És a dir, al revés que amb la LS98, ara es faran les valoracions urbanístiques i expropiatòries considerant el sòl com a urbà (valoració de mercat) o rural (valoració rústica).

Malgrat aquesta dinàmica legislativa al voltant de l'urbanisme, les Normes Tècniques del RD 1020/1993 de 25 de juny continuen vigents, tret d'alguna modificació puntual introduïda pel RD 1464/2007 de 2 de novembre.

Finalment, en aquests moments, la normativa que regeix el Cadastre són el RDL 1/2004 de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari i el Reial Decret 417/2006, de 7 d'abril pel que es desenvolupa el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

La normativa que regeix les Hisendes Locals és el Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Pel que fa al càlcul dels valors cadastrals s'ha de tenir en compte l'Ordre EHA/1213/2005, de 26 d'abril, per la que s'aprova el mòdul de valor **M** per a la determinació dels valors del sòl i construcció dels bens immobles de naturalesa urbana en les valoracions cadastrals.

Es dona, així acompliment a la prescripció de l'art. 2 del RD 1020/1993, de 25 de juny, abans estudiat, per la que el Ministeri d'Economia i Hisenda, " anualment " aprovarà un mòdul de valor **M**, que recollirà les variacions experimentades en el

període de temps indicat en el valor de mercat dels bens immobles de naturalesa urbana, d'acord amb l'anàlisi de mercat que al efecte es realitza per la Direcció General del Cadastre.

El mòdul **M** es fixa en la quantitat de 1.000 €/m<sup>2</sup>.

L'aplicació dels factors de diversificació del sòl i de la construcció definits en la Norma 16 del RD 1020/1993, de 25 de juny, dona com a resultat els següents valors:

Valors de repercussió del sòl		Valors de les construccions	
€/ m <sup>2</sup>		€/ m <sup>2</sup>	
MBR1 =	588,00	MBC1 =	650,00
MBR2 =	420,00	MBC2 =	600,00
MBR3 =	304,50	MBC3 =	550,00
MBR4 =	210,00	MBC4 =	500,00
MBR5 =	115,50	MBC5 =	475,00
MBR6 =	69,30	MBC6 =	450,00
MBR7 =	37,80	MBC7 =	400,00

D'aquesta manera ens situem com a l'inici dels exemples del Annex 1. Amb l'ajut de les Normes Tècniques actuals i del Quadre marc de valors, RD 1020/1993, de 25 de juny i la seva modificació puntual RD 1464/2007, de 2 de novembre, podem calcular, de la mateixa manera, els valors cadastrals, perquè com ja hem dit, tret d'alguna modificació, sobretot de coeficients, la metodologia no ha variat respecte a la dels anys vuitanta.

## Conclusions

La primera conclusió a la que arribem és que l'Impost sobre els Béns Immobles, d'una manera o una altra i amb un nom o un altre ha existit sempre, al menys des dels inicis de la civilització.

Aquest impost el considerem modern a partir de mitjans del segle XIX i es coneixia amb el nom de Contribució Territorial Rústica i Urbana les quals en ares a la modernitat es separaran a finals del mateix Segle.

Degut a la manca d'un bon Cadastre, i a conseqüència, d'un valor cadastral equànim, l'impost des d'un inici gravava les rendes reals o potencials dels béns immobles.

Quan ja es disposà d'un Cadastre organitzat a mitjans del Segle XX després de més de seixanta anys de treball, es va veurà la possibilitat de considerar l'Impost no sobre les rendes sinó sobre el Valor dels immobles i als anys vuitanta del passat segle es traçaren totes les directrius d'aquest nou enfocament iniciat a l'any 1966.

El problema ja no era el Cadastre, el qual ja es disposava, sinó el valor cadastral i les noves directrius anaven en aquesta direcció. Més encara, per fer-lo més real, entès com objectiu, les normes es van començar a fixar, en el valor de mercat i cada cop més. Amb tot això, arribem al moment present i la conclusió és que després de tants anys, poc s'ha avançat perquè el valor de mercat, a diferència del valor cadastral, és molt inquiet i si bé quan es revisa un valor cadastral s'ajusta a mercat, aviat aquest s'esvaeix mentre que l'altra es queda petrificat víctima del seu origen matemàtic.

Aleshores la fiabilitat del valor cadastral és relativa i al calcular l'Impost aviat s'incorre en el risc d'una sobre o d'una infravaloració, i això és perillós perquè l'Impost es fa impopular com tots hem tingut oportunitat de comprovar-ho en les nostres respectives ciutats. La conclusió d'això és que des de les altes jerarquies del Cadastre es comencen a sentir veus que no descarten una futura reconsideració de l'Impost, ja no sobre el valor dels béns immobles, sinó sobre les rendes tal i com es feia antigament.

Pot ser podem parlar d'un retrocés si triomfa aquesta iniciativa, però potser també podem parlar de fragilitat del valor cadastral que pot fer trontollar l'Impost, i de vegades ho aconsegueix, per manca d'objectivitat.

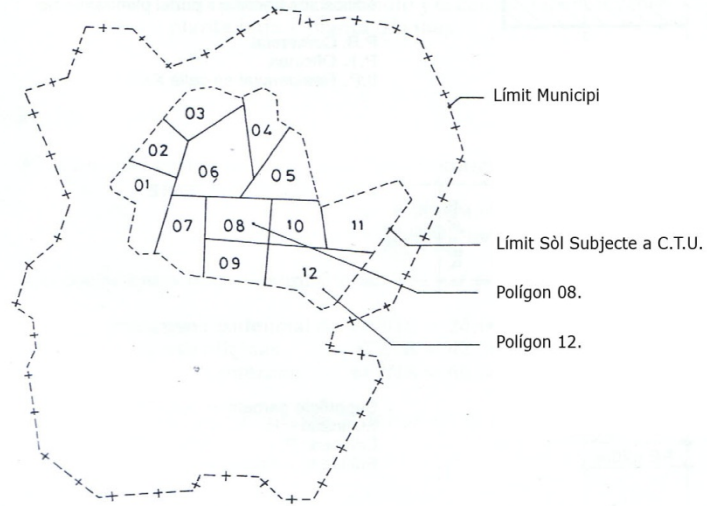
En l'àmbit urbanístic i concretament pel que fa a les valoracions urbanístiques, les relacions amb el valor cadastral, es van trencar a partir de l'any 2007. L'urbanisme abandona al valor cadastral per anar-se'n amb el valor de mercat, més real i, per tant, més fiable. Mentrestant, l'IBI segueix depenent d'un valor cadastral sovint mal calculat.

## ANNEX 1.

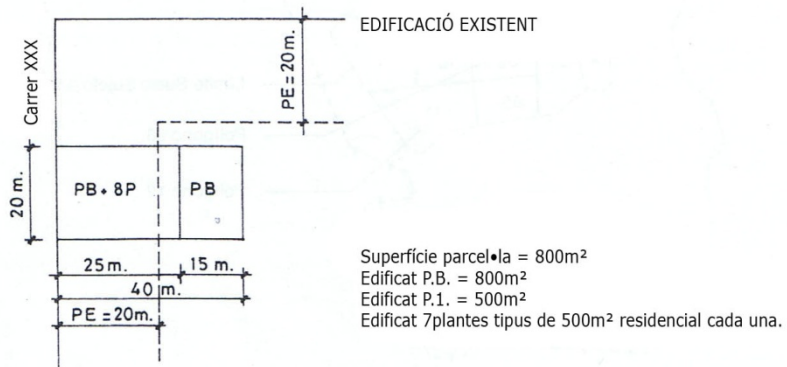
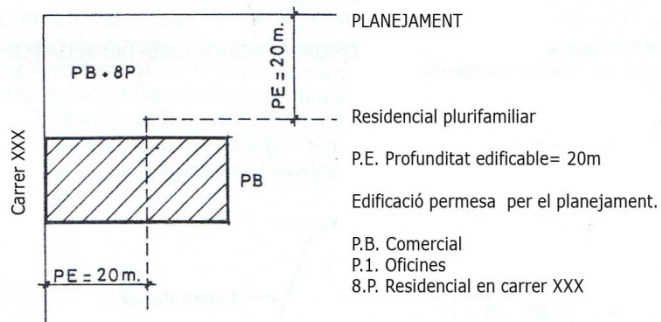
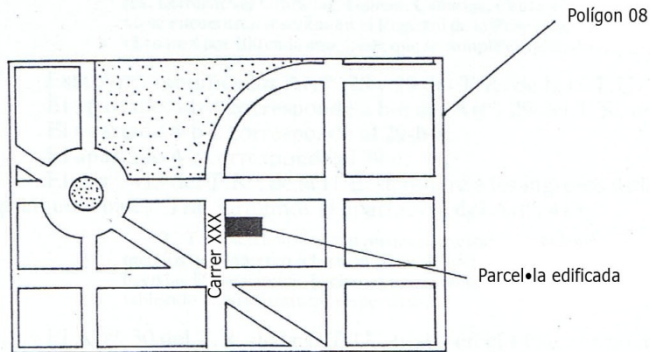
MUNICIPI QUE PERTANY A UNA ECONOMIA HOMOGÈNIA DEFINIDA PER:

M.B.R.1 = 9.000Pts/m<sup>2</sup>

M.B.R.1 = 22.200Pts/m<sup>2</sup>



1) EXEMPLE 1





### Característiques de l'edificació existent.

- En la planta baixa comercial existeixen unes galeries comercials que ocupen 700,-m2, els 100,-m2 restants es destinen a accessos i vestíbuls per oficines i plantes residencials
- Any de construcció 1970
- La conservació és bona
- Longitud façana 20,-mts >longitud mínima de planejament

### Característiques constructives

Fonaments:	Sabates
Estructura:	formigó Armat
Façanes:	Obra vista i aplacat de marbre en PB
Fusteria exterior:	Fusta fina envernissada
Persianes:	Fusta envernissada
Fusteria interior:	Fusta envernissada
Paviments:	Marbre en PB i terratzo 30 x 30 en la resta
Bany:	Bany i aseo en els habitatges. Aseo en locals i oficines
Aïllament:	Placa sintètica en façana i coberta
Instal·lacions:	Fontaneria de coure Electricitat encastada Calefacció: aigua calenta Ascensors :dos Antena col·lectiva
Acabats:	Enguixat i pintat parets Revestiment plaquetes fins a sostre Revestiment de fusta en parets vestíbul Decoració en vestíbul i escala, marbre i fusta en locals planta baixa i planta oficines

### Valoració

El municipi pertany a una Àrea homogènia definida per:

M.B.R. 1 = 9.000,-pts/m2

M.B.C. 1 = 22.000,-pts/m2

Norma 18.- Quadre de bandes de coeficients del valor del sòl.

Els valors de repercussió del sòl es consideren, als efectes de la seva coordinació, com el producte del MBR que correspongui a l'àrea econòmica homogènia de que es tracti, per un coeficient percentual fixat en la ponència de valors (García Castillo,2000) que haurà d'estar comprès entre els màxims i mínims que, per a cada ús, assenyala el quadre:

per a ús residencial	267 / 18	24000,-Pts/m2	sostre a 1600,-Pts/m2	sostre
per a ús oficines	472 / 18	42000,-Pts/m2	sostre a 1600,-Pts/m2	sostre
per a ús comercial	667 / 18	60000,-Pts/m2	sostre a 1600,-Pts/m2	sostre

La Ponència Tècnic Econòmica defineix en el polígon 08 els següents valors:

V.R.B. residencial = 13000,-Pts/m2 (entre 24000 i 1600)

V.R.B. oficines = 20000,-Pts/m2 (entre 42000 i 1600)

V.R.B. comercial = 28000,-Pts/m2 (entre 60000 i 1600)

I en el carrer xxx els valors:

V.R.C. residencial = V.R.B. x 1,00 = 13000,-Pts/m<sup>2</sup>

V.R.C. oficines = V.R.B. x 1.10 = 22000,-Pts/m<sup>2</sup>

V.R.C. comercial = V.R.B. x 1,10 = 30800,-Pts/m<sup>2</sup>

Aquests valors es consideren els costos d'urbanització inclosos. El carrer xxx està totalment urbanitzat.

#### VALOR DE SÒL

a).- Real

$V_s = V.R.P. \times E$

Comercial 800 m<sup>2</sup> x 30800 = 24.640.000,-Pts.

Oficines 500 m<sup>2</sup> x 22000 = 11.000.000,-Pts.

Residencial 3500 m<sup>2</sup> x 13000 = 45.500.000,-Pts

Total 81.140.000,-Pts

b).- Planejament

Comercial 800 m<sup>2</sup> x 30800 = 24.640.000,-Pts

Oficines 20 x 20 x 22000 = 8.800.000,-Pts

Residencial 8 x 20x 20 x 13000 = 41.600.000,-Pts

Total 75.040.000,-Pts.

S'agafa com a valor del sòl el més gran, és a dir, 81.140.000,-pts.

#### VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ

Les galeries comercials són assimilables per les seves característiques constructives a les que figuren en el Catàleg d'edificis amb el tipus 4 1 2 2.

La planta d'oficines és assimilable al tipus 3 1 1 3

Els habitatges són assimilables al tipus 1 1 2 3

El valor de l'immoble serà:

Planta Baixa:

22.200,-Pts x 1,65 x 700 m<sup>2</sup> 25.641.000,-pts

22.200,-Pts x 1,60 x 500 x 100 m<sup>2</sup> 507.428,-pts

3500

22.200,-Pts x 1,15 x 3000 x 100m<sup>2</sup> 2.188.285,-pts

3500

Planta pis 1r.

22.200 x 1,60 x 500 m<sup>2</sup> 17.760.000,-Pts

Plantes pisos 2n. al 8è	
22.200 x 1,15 x 500 m2 x 7	89.355.000,-Pts.
Total	135.451.713,-Pts

Depreciació per antiguitat 17 anys (estem situats a l'any 1987)	0,68
135.451.713,-Pts x 0,68	92.107.164,-Pts.

#### VALOR CADASTRAL

Valor del sòl + valor de l'edificació

81.140.000,-Pts + 92.107.164,-Pts = 173.247.164,-Pts

Renda Cadastral 4% de 173.247.164,-Pts. = 6.929.887,-Pts.

Base imposable 0,7 de 6.929.887,-Pts = 4.850.921,-Pts.

Quota tributària (I.B.I.) 20% de 4.850.921,-Pts = 970.184,-Pts.

El que significa 970.184 Pts = 202,-Pts any/m2 construït  
4.800 m2

El càlcul de la Contribució Territorial Urbana o de l'IBI com diríem ara, es realitza sobre la renda cadastral que és del 4%. Estem just en el moment de canvi en que l'impost deixava de ser-ho sobre la renda potencial i passava a ser-ho sobre el valor de l'immoble, com ja hem estudiat.

# QUADRE MARE DE COORDINACIÓ

O.M.13/06/1983

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

17336 - 21-VI-1983 - B.O.E. N° 14

Uso	Edificios		Categoría o tipo								
	Clase	Modalidad o destino	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Residencial	1.1. Viviendas colectivas de carácter urbano	1.1.1. Edificación abierta	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. En manzana cerrada	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano	1.2.1. Edificación aislada o pareada	1,85	1,60	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2. En línea o manzana cerrada	1,80	1,55	1,30	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
	1.3. Edificación rural	1.3.1. Con anexo agrícola	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
		1.3.2. Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
2. Industrial	2.1. Almacenes, fábricas, talleres, granjas	2.1.1. En una planta	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
		2.1.2. En varias plantas	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
	2.2. Garajes, aparcamientos	2.2.1. Garajes	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. Aparcamientos	0,95	0,80	0,65	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3. Servicios de transporte	2.3.1. Estaciones de servicio	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,70	0,80
		2.3.2. Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3. Oficinas	3.1. Edificio exclusivo	3.1.1. Oficinas múltiples	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,75
		3.1.2. Oficinas unitarias	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2. Edificio mixto	3.2.1. Unido a viviendas	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2. Unido a industria	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3. Banca y seguros	3.3.1. En edificio exclusivo	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2. En edificio mixto	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4. Comercial	4.1. Comercios en edificio mixto	4.1.1. Locales comerciales	1,65	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. Galerías comerciales	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. Comercios en edificio exclusivo	4.2.1. En una planta	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
		4.2.2. En varias plantas	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
	4.3. Mercados y supermercados	4.3.1. Mercados	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. Supermercados	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5. Deportes	5.1. Cubiertos	5.1.1. Deportes varios	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2. Piscinas	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2. Descubiertos	5.2.1. Deportes varios	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2. Piscinas	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3. Auxiliares	5.3.1. Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	6. Espectáculos	5.6. Espectáculos deportivos	5.6.1. Stadiums, plazas de toros	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
5.6.2. Hipódromos, canódromos, velódromos, etc.			2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6.2. Clubs, salas de fiesta, discotecas		6.2.1. En edificio exclusivo	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2. Unido a otros usos	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6.3. Cines y teatros		6.3.1. Cines	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,40	1,35	1,20	1,05
		6.3.2. Teatros	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00

QUADRE MARE DE COORDINACIÓ

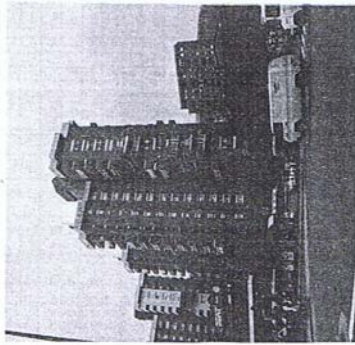
O.M.13/06/1983

7. Turismo	7.1. Con residència	7.1.1. Hoteles, hostales, moteles	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2. Aparthoteles, apartamentos, bungalows	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2. Sin residència	7.2.1. Restaurantes	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2. Bares y cafeterías	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3. Exposiciones y reuniones	7.3.1. Casinos y clubs sociales	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2. Exposiciones y congresos	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8. Sanidad y beneficencia	8.1. Sanitarios con camas	8.1.1. Sanatorios y clínicas	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2. Hospitales	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2. Sanitarios varios	8.2.1. Ambulatorios y consultorios	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2. Balnearios, casas de baños	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3. Benéficos y asistencia	8.3.1. Con residència (asilos, residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2. Sin residència (comedores, clubs, guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9. Culturales y religiosos	9.1. Culturales con residència	9.1.1. Internados	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2. Colegios mayores	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2. Culturales sin residència	9.2.1. Escuelas, colegios, facultades	1,95	1,79	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2. Bibliotecas y museos	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3. Religiosos	9.3.1. Conventos y centros parroquiales	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2. Iglesias y capillas	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10. Edificios singulares	10.1. Histórico-artísticos	10.1.1. Monumentales	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2. Ambientales o típicos	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2. De carácter oficial	10.2.1. Administrativos	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2. Representativos	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3. De carácter especial	10.3.1. Penitenciarios, militares y varios	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2. Obras de urbanización interior	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3. Garages y porches (planta baja de vivienda colectiva)	0,90	0,80	0,72	0,63	0,56	0,50	0,40	0,36	0,30
		10.3.4. Garajes y porches (planta baja de vivienda unifamiliar)	1,40	1,20	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		10.3.5. Campings	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.6. Campos de golf	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.7. Jardinería	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.8. Silos y depósitos para sólidos (TM)	0,140	0,125	0,110	0,100	0,080	0,070	0,055	0,040	0,025
		10.3.9. Depósitos para líquidos y gases (m³)	0,130	0,115	0,100	0,090	0,070	0,060	0,045	0,030	0,020

CATÀLEG D'EDIFICIS  
(PONÈNCIA DE VALORS)

SITUACION.—San Antonio de la Florida. Magnitud. FECHA DE CONSTRUCCION.—1955.		DATOS TECNICOS SUPERFICIE DEL SOLAR ..... 3 000 m <sup>2</sup> (Urbanización). SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA ..... 8 000 m <sup>2</sup> NUMERO DE PANTAS ..... 10 ruidos 1 sótano y ático. ORDENANZA DE EDIFICACION ....: Bloques urbanos.		TIPO USO.—RESIDENCIAL CLASE.—Viviendas colectivas urbanas. MODALIDAD O DESTINO.—Edificación abierta. CATEGORIA O TIPO.—D. 1.1.1.6.	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
ESPECIFICACIONES		DESCRIPCION		%	
I. MOVIMIENTO DE TIERRAS .....		Para cimentación especial y un sótano		7	2
II. CIMENTACION .....		Pozos y pilotes de hormigón. Paredes sótano		55	
ESTRUCTURA .....		Herrajes armos forjados tradicional		19	20
III. CUBIERTA .....		Ferraz planavestible		35	
IV. FACHADAS Y CERRAMIENTOS .....		Ladrillo macizo visto, calidad muy corriente.		102	16
DIVISIONES INTERIORES .....		Herrajes sencillos		4	
V. CARPINTERIA EXTERIOR Y VIDRIERIA .....		Herrajes sencillos, vidrios		6	
PERSIANAS .....		Compuertas metálicas. Vidrios sencillos		2	10
CARPINTERIA INTERIOR .....		Madera, chapas pegadas. Puertas sencillas.		5	
V. ESCALERA .....		A la catalana. Pavimento piedra artificial.		7	2
VI. PAVIMENTOS .....		Baldosa hidráulica corriente.		7	15
VII. ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS MITER .....		Alfombra color 15 x 15. Yerdas.		25	15
VIII. SERV. SANITARIOS.—SANEAMIENTO GRAL. .....		Sol tipo corriente, en fiverretes		1	
BAÑOS.—ASEOS.—DUCHAS .....		Un baño y un aseo, mltiples.		2	15
APARATOS .....		Paredes lizas corrientes.		15	
VIII. AISLAMIENTOS .....		Cama de aire en muros y terrazas.		4	
FONTANERIA .....		Caja galvanizada espolvoreada, corriente.		4	
GAAS Y FUMISTERIA .....		Cama eléctrica sencilla.		03	
ELECTRICIDAD .....		Instalación corriente, bajo tubo Benjamin.		3	
CALEFACCION .....		Instalación preparada para calor negro.		07	
IX. INSTALACIONES		Instalación por termo eléctricos.		05	
AQUA CALIENTE .....		No.		05	14
AIRE ACONDICIONADO .....		Dis. aereos en dormitorios, sin seleccionar.		5	
ELEVADORES .....		No.		03	
INTERCOMUNICACION .....		No.		03	
ANTENA COLECTIVA .....		No.		03	
ESPECIALES .....		No.		03	
ESCANOLA .....		No.		03	
X. DECORACION		En perfil sólido.		15	
PIQUETA .....		Tiempo pasado y lizo.		2	10
REVESTIMIENTOS .....		Empaque peral.		2	
CERRAJERIA .....		Udo de hierro corriente, para protección.		2	
PORTALES .....		Decoración sencilla, lizos, separables.		12	
OBSERVACIONES.—Bloque de altura, de viviendas de calidad e instalaciones modernas; acogidas a Protección Oficial. Han experimentado posteriores reformas y mejoras en su mayor parte. Parcela ejemplar y equipamiento descubriendo público.					
DATOS PARA LA VALORACION.—					
FECHA.—					

ASPECTO.—

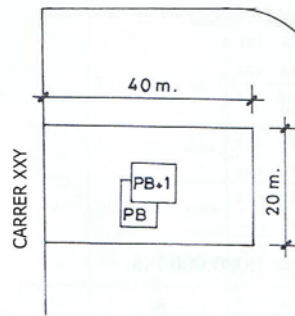
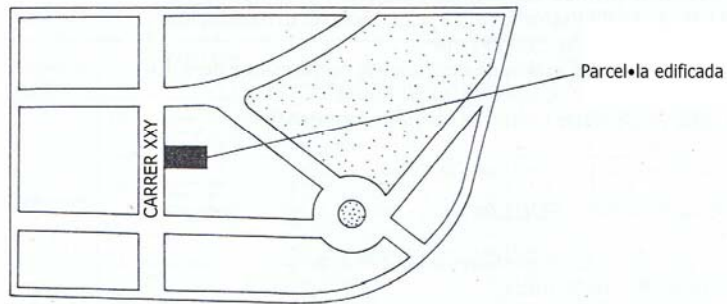


ESCALA GRAFICA  
0 10 20 m.

CROQUIS.—



EXEMPLE 2) POLÍGON 12



**PLANEJAMENT**  
 Residencial unifamiliar  
 Parcel·la mínima: 1.200m<sup>2</sup>  
 Façana mínima: 25m  
 Edificabilitat: 0.4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Alçada màxima 7.5m = PB + 1p

**EDIFICACIÓ EXISTENT**  
 Superfície parcel·la : 800m<sup>2</sup>  
 Longitud façana: 20m<sup>2</sup>  
 Construit P.B.: 180m<sup>2</sup>  
 P.1.: 130m<sup>2</sup>  
 Conservació regular.  
 Vivenda unifamiliar construïda en 1968.

Característiques constructives:

Fonaments:	Sabates corregudes
Estructura:	Murs de fàbrica, jàsseres metàl·liques, biguetes de formigó
Fusteria exterior:	Alumini
Persianes:	Fusta pintada
Fusteria interior:	Fusta de pi envernissat
Paviments:	Ceràmica en cuina i banys. Terratzo 30 x 30 la resta
Bany:	Dos banys i un aseo
Aïllament:	cambrà d'aire
Calefacció:	per caldera mixta i radiadors
Aigua calenta	
Antena TV	

#### VALORACIÓ

La Ponència Tècnic Econòmica defineix pel al polígon 12 :

V.U.B. = 3.500,-Pts/m<sup>2</sup> (s'inclou el cost d'urbanització de 2000,-Pts/m<sup>2</sup>)

Per al carrer XXY aplica un coeficient ponderador de 1,10

V.U.C. = 1,10 x 3500 = 3850,-Pts/m<sup>2</sup>

El carrer XXY té tots els serveis urbanístics

#### VALORACIÓ DEL SÒL

$V_s = S_s \times V.U.C \times \text{coeficients correctors}$

Coeficients correctors:

Superfície diferent a la mínima

$S/S_m = 800/1200 = 0,666 < 1, \text{coef. corrector} = 8$

No s'aplica per ser una parcel·la edificada

Longitud de façana i coeficient corrector

$L/L_m = 20/25 = 0,8$

$V_s = 800 \text{ m}^2 \times 3850 \text{ Pts/m}^2 \times 0,8 = 3.080.000,-\text{Pts}$

#### VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Per les característiques constructives, l'edificació existent s'assimila al tipus 1 2 1 5 del Catàleg.

Coeficient 1,1 multiplicador del MBC de l'Àrea homogènia



Coeficients: antiguitat 19 anys; coeficient corrector 0,65

Conservació: regular; coeficient corrector 0,65

Valor de la construcció:

$V_c = 22.200 \times 1,1 \times 0,65 \times 0,65 \times (180+130) = 3.198.409,-\text{Pts.}$

Valor cadastral:  $3.080.000,-+3.198.409 = 6.278.409,-\text{Pts.}$

Renda cadastral :  $4\% \times 6.278.409 = 251.136,-\text{Pts.}$

Base imposable  $0,7 \times 251.136 = 175.795,-\text{Pts.}$

Quota tributària  $20\% \times 175.795 = 35.159,-\text{Pts.}$

El càlcul de la Contribució Territorial Urbana o de l'IBI com diríem ara, es realitza sobre la renda cadastral que és del 4%. Estem just en el moment de canvi en que l'impost deixava de ser-ho sobre la renda potencial i passava a ser-ho sobre el valor de l'immoble, com ja hem estudiat.

**QUADRE MARE DE COORDINACIÓ**  
(O.M.13/06/1983)

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

17336 - 21-VI-1983 - B.O.E. Nº 14

Edificios			Categoría o tipo								
Uso	Clase	Modalidad o destino	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Residencial	1.1. Viviendas colectivas de carácter urbano	1.1.1. Edificación abierta	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. En manzana cerrada	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano	1.2.1. Edificación aislada o pareada	1,85	1,60	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2. En línea o manzana cerrada	1,80	1,55	1,30	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
	1.3. Edificación rural	1.3.1. Con anexo agrícola	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
		1.3.2. Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
2. Industrial	2.1. Almacenes, fábricas, talleres, granjas	2.1.1. En una planta	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
		2.1.2. En varias plantas	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
	2.2. Garajes, aparcamientos	2.2.1. Garajes	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. Aparcamientos	0,95	0,80	0,65	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3. Servicios de transporte	2.3.1. Estaciones de servicio	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,70	0,80
		2.3.2. Estaciones, puertos y aeropuertos	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3. Oficinas	3.1. Edificio exclusivo	3.1.1. Oficinas múltiples	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,75
		3.1.2. Oficinas unitarias	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2. Edificio mixto	3.2.1. Unido a viviendas	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2. Unido a industria	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3. Banca y seguros	3.3.1. En edificio exclusivo	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2. En edificio mixto	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4. Comercial	4.1. Comercios en edificio mixto	4.1.1. Locales comerciales	1,65	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. Galerías comerciales	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. Comercios en edificio exclusivo	4.2.1. En una planta	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
		4.2.2. En varias plantas	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
	4.3. Mercados y supermercados	4.3.1. Mercados	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. Supermercados	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5. Deportes	5.1. Cubiertos	5.1.1. Deportes varios	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2. Piscinas	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2. Descubiertos	5.2.1. Deportes varios	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2. Piscinas	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3. Auxiliares	5.3.1. Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	6. Espectáculos	5.6. Espectáculos deportivos	5.6.1. Stadiums, plazas de toros	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
5.6.2. Hipódromos, canódromos, velódromos, etc.			2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6.2. Clubs, salas de fiesta, discotecas		6.2.1. En edificio exclusivo	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2. Unido a otros usos	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6.3. Cines y teatros		6.3.1. Cines	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,40	1,35	1,20	1,05
		6.3.2. Teatros	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00

QUADRE MARE DE COORDINACIÓ  
(O.M.13/06/1983)

7. Turismo	7.1. Con residència	7.1.1. Hoteles, hostales, moteles	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2. Aparthoteles, apartamentos, bungalows	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2. Sin residència	7.2.1. Restaurantes	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2. Bares y cafeterías	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3. Exposiciones y reuniones	7.3.1. Casinos y clubs sociales	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2. Exposiciones y congresos	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8. Sanidad y beneficencia	8.1. Sanitarios con camas	8.1.1. Sanatorios y clínicas	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2. Hospitales	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2. Sanitarios varios	8.2.1. Ambulatorios y consultorios	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2. Balnearios, casas de baños	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3. Benéficos y asistencia	8.3.1. Con residència (asilos, residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2. Sin residència (comedores, clubs, guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9. Culturales y religiosos	9.1. Culturales con residència	9.1.1. Internados	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2. Colegios mayores	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2. Culturales sin residència	9.2.1. Escuelas, colegios, facultades	1,95	1,79	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2. Bibliotecas y museos	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3. Religiosos	9.3.1. Conventos y centros parroquiales	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2. Iglesias y capillas	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10. Edificios singulares	10.1. Histórico-artísticos	10.1.1. Monumentales	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2. Ambientales o típicos	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2. De carácter oficial	10.2.1. Administrativos	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2. Representativos	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3. De carácter especial	10.3.1. Penitenciarios, militares y varios	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2. Obras de urbanización interior	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3. Garages y porches (planta baja de vivienda colectiva)	0,90	0,80	0,72	0,63	0,56	0,50	0,40	0,36	0,30
		10.3.4. Garages y porches (planta baja de vivienda unifamiliar)	1,40	1,20	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		10.3.5. Campings	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.6. Campos de golf	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.7. Jardinería	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.8. Silos y depósitos para sólidos (TM)	0,140	0,125	0,110	0,100	0,080	0,070	0,055	0,040	0,025
10.3.9. Depósitos para líquidos y gases (m³)		0,130	0,115	0,100	0,090	0,070	0,060	0,045	0,030	0,020	

CATÀLEG D'EDIFICIS  
(PONÈNCIA DE VALORS)

SITUACION.—TORRELOPONES (Madrid)		DATOS TECNICOS SUPERFICIE DEL SOLAR .....: 1.000 m <sup>2</sup> SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA .....: 335,36 m <sup>2</sup> NUMERO DE PLANTAS .....: Una + sótano + desván. ORDENANZA DE EDIFICACION .....: Vivienda unifamiliar.		TIPO 1.2.1.5.
FECHA DE CONSTRUCCION.—1978		ASPECTO.—		
CARACTERISTICAS				
DESCRIPCION		%		
I. MOVIMIENTO DE TIERRAS .....		25 23		
II. ESTRUCTURA .....		13		
III. FACHADAS Y CERRAMIENTOS .....		135 105		
DIVISIONES INTERIORES .....		17 184		
IV. CARPINTERIA EXTERIOR Y VIDRIERIA .....		11,6		
PERSIANAS .....		15 177		
V. ESCALERA .....		14		
VI. PAVIMENTOS .....		28 28		
VII. SEIV. SANITARIOS.—SANEAMIENTO GRAL. ....		21 112		
APARATOS .....		22 33		
VIII. AISLAMIENTOS .....		03 03		
FONTANERIA .....		33		
GAS Y FONTANERIA .....		19		
ELECTRICIDAD .....		15		
CALEFACCION .....		58		
IX. INSTALACIONES		145		
AGUA CALIENTE .....		14		
AIRE ACONDICIONADO .....		14		
ELEVADORES .....		14		
INTERCOMUNICACION .....		14		
ANTENA COLECTIVA .....		14		
ESPECIALES .....		14		
X. DECORACION		14		
PINTURA .....		14		
REVESTIMIENTOS .....		14		
CERRAJERIA .....		14		
PORTALES .....		14		
OBSERVACIONES.—		DATOS PARA LA VALORACION.—		
FECHA.—		CROQUIS.—		

## Bibliografia

A.- Fons primàries (normatives)

Les Corts de Càdis i la Constitució de 1812. Ordre d'execució d'un cadastre i estadística en tot el regne.

Llei 3/12/1852 per la que es promulga l'aixecament dels plànols topogràfics cadastrals d'Espanya.

Llei 5/6/1859 per la que es promulga l'amidament del Territori.

Llei 14/8/1895 per la que es promulga la creació dels treballs agronòmics cadastrals per masses de cultius.

Llei 25/8/1896 per la que es decreta la formació dels valors cadastrals per masses de cultius.

Llei 27/3/1900 Llei del Cadastre i Registres Fiscals.

Llei 1/10/1902 de bases per la formació del Cadastre parcel·lari.

Llei 23/3/1906 de Cadastre.

Llei 29/10/1910 sobre la reforma de la Llei 23/3/1906.

Reial Decret 3/3/1917 desenvolupant la Llei 29/10/1910.

Reial Decret 10/9/1917 desenvolupant la Llei 29/10/1910.

Llei de 1925 del 3 d'abril sobre la nova formació del Cadastre Parcel·lari.

Llei 6/8/1932 per la que es deroga la Llei de 1925 del 3 d'abril i es retorna a la Llei 23/3/1906.

Llei 26/9/1941 sobre conservació dels Avanços i Cadastres vigents.

Llei 30/12/1952 sobre l'extensió dels treballs parcel·laris a tot Espanya.

Llei de Reforma Tributària 27/12/1957.

Decret 21/4/1960 sobre fotogrametria.

Circular 29/4/1960 sobre la conservació del Cadastre de Rústica.

Ordre 13/7/1960 sobre la coordinació dels serveis cadastrals amb els de concentració parcel·lària  
Decret 28/2/1962 sobre la regulació de les revisions desenals.

Llei 85/1962 de cessió als Ajuntaments del Fons Nacional d'Hisendes Municipals.

Llei General Tributària 230/1963 de 28 de desembre.

Llei 41/1964 de l'11 de juny de Reforma del Sistema Tributari.

Decret 1251/1966 de 12 de maig pel que s'aprova el Text Refós de la Contribució Territorial Urbana .

Constitució Espanyola de 1978.

RDL 117/1979 de 20 de juliol (revisió cadastral).

Decret Llei 11/1979 de 20 de juliol de Mesures Urgents de Finançament de les Corporacions Locals.

Llei 42/1979 de 29 de desembre de Pressupostos Generals de l'Estat per a 1980.

Llei 74/1980 de 29 de desembre de Pressupostos Generals de l'Estat per a 1981.

Llei 44/1981 de 26 de desembre de Pressupost Generals de l'Estat per a 1982.

Ordre Ministerial de 22/09/1982 sobre Normes Tècniques per a determinar el valor cadastral dels béns de naturalesa urbana.

Ordre Ministerial de 13/06/1983 de determinació del Quadre Marc dels Valors del Sòl i de les Construccions.

Llei 9/1983 de 13 de juliol de Pressupostos Generals de l'Estat per a 1983.

Llei 24/1983 de 21 de desembre de Mesures de Sanejament i Regulació de les Hisendes Locals.

Reial Decret Legislatiu 781/1986 de 18 d'abril . Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local.

Ordre Ministerial de 03/07/1986 sobre Normes Tècniques per a determinar el valor cadastral dels béns de naturalesa urbana.

Llei 39/1988 de 28 de desembre reguladora de les Hisendes Locals.

Ordre Ministerial de 28/12/1989 sobre Normes Tècniques de valoració i Quadre marc de valors del sòl i de les construccions.

Reial Decret Legislatiu 1/1992 de 26 de juny sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

Reial Decret 1020/1993 de 25 de juny pel que s'aproven les Normes Tècniques de Valoració i Quadre marc de valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre el Règim del Sòl i Valoracions.

Reial Decret Legislatiu 1/2004 de 5 de març pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Reial Decret 417/2006 de 7 d'abril pel que es desenvolupa el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari.

Reial Decret 1464/2007 de 2 de novembre, pel que s'aproven les Normes Tècniques de Valoració Cadastral dels béns immobles de característiques especials.

Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl.

STC

1/1981 de 26 de gener

222/1992 d'11 de desembre

179/1985 de 19 de desembre

61/1997 de 20 de març

B- Fons secundàries (llibres i articles)

Castañeda y Agúndez, P. El Catastro parcelario y su sentido histórico RDCI, núm. 2 (1925) pàg.93 a 102, i pàg. 187 a 212 .

Fernández Escorial ,M. Archivo Histórico Provincial de Málaga. Documentación catastral conservada en el Archivo Histórico Provincial de Málaga: las transferencias del Catastro a los Archivos Históricos Provinciales. CT Catastro (julio 2005), pàg. 92 i 99.

Concheiro del Rio, J. El catastro y el Impuesto sobre bienes inmuebles.Ed.Bosch.

Roca Cladera, J. Fiscalidad y Valoración Inmobiliaria. Papers de Treball 88-2 de la càtedra d'Arquitectura Legal, Dret Urbanístic i Valoracions CPSV (1988).

González Nebreda,P. Valoraciones a efectos de la Contribución Territorial Urbana. Col.legi d'Arquitectes de Catalunya (1987).

CPSV: Estudio del Mercado Inmobiliario de Barcelona.

Clusa, J. Estudi comparatiu sobre els preus del sòl a Barcelona i Madrid. CPSV (1987)

García Castillo,JV. Guia Básica para la realización de valoraciones inmobiliarias a efectos urbanísticos. Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia (2000) pàg.103 i 99

Mochón López, L. El valor catastral y los impuestos sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Una aproximación al concepto de valor catastral. Ed.Comares (Granada 1999).

Miranda Hita, S. Jesús. La ley del Catastro Inmobiliario I. CT/CATASTRO núm. 48, Madrid ( 2003)