

INTRODUCCIÓN

El ejercicio de la actividad multifuncional que tiene que atender el Catastro actual requiere disponer de información veraz y actualizada en todo momento. Por ello, los diseños de los catastros más avanzados ponen su punto de atención en el desarrollo de metodologías que garanticen la actualización permanente de la base de datos catastral. Este concepto se complementa íntimamente, como si se tratase de las dos caras de la misma moneda, con la necesidad de disponer de los procedimientos que permitan una adecuada valoración catastral de los inmuebles en todo momento, partiendo del seguimiento continuo del mercado inmobiliario.

Una de las características principales que diferencia el Catastro español y el de muchos países latinoamericanos de los existentes en otros lugares es la integración en el modelo de un sistema eficaz que permite otorgar valores a los inmuebles de forma masiva y objetiva, basándose en unos criterios homogéneos. En estos modelos, la necesidad de disponer de una buena base de datos catastral, incorporando todos aquellos datos necesarios para describir los elementos jurídicos básicos y las características físicas de las propiedades, se ven completados con la disponibilidad de un valor individualizado, específico y concreto otorgado a cada una de las propiedades. Se completa así un sistema catastral que describe los inmuebles de forma integral a través de sus características físicas, jurídicas y económicas.

Disponer del valor individualizado de las propiedades es una de las mejores alternativas para lograr un Catastro que sea realmente capaz de resolver las más amplias necesidades de información. Con mayor motivo aún si el sistema persigue la implantación de los valores de justicia y equidad como determinantes del modelo tributario, facilitando con ello la correcta identificación de la capacidad de pago de los contribuyentes, de tal manera que el valor catastral se convierte en un elemento determinante para la liquidación de los tributos de base inmobiliaria.

El Impuesto Predial, también conocido en otros países como Impuesto sobre Bienes Inmuebles, constituye una de las principales figuras tributarias de las administraciones subnacionales latinoamericanas. Bien sea en el nivel provincial o estatal, o en el nivel municipal, son muchos los países de esa región que cuentan con un tributo que grava la propiedad de los inmuebles. No es extraño el uso generalizado de este tributo puesto que en Latinoamérica, como en los demás países, ser o no propietario de un inmueble es un elemento determinante de la capacidad económica. Por tanto, conocer quién es propietario, cuál es su propiedad y cuál su valor resulta una tarea esencial para el ejercicio de la potestad tributaria de una manera eficaz.

Sin embargo, la fijación de unos adecuados valores catastrales no es algo que se pueda improvisar. De forma resumida hacen falta tres conjuntos de elementos para lograr una

buena valoración catastral. En primer lugar, es necesaria la formalización de unos métodos y procedimientos adecuados, dotados de unas normas que cubran jurídicamente el modelo y aporten eficacia a la función pública que se desarrolla. En segundo lugar, es necesario dotarse de buenos estudios de mercado inmobiliario que permitan conocer en todo momento cuál es el valor real que los ciudadanos están reconociendo a estos inmuebles, puesto que sólo mediante una relación adecuada con el valor de mercado se logra disponer de un modelo de valoración eficaz. Por último, de nada valdrían ambos instrumentos si no se contara con una base de datos catastral debidamente actualizada, que describa superficies, emplazamientos o calidades constructivas con la suficiente garantía como para permitir la fijación de un valor específico a cada inmueble.

Estos tres elementos son básicos. A ellos se refieren, directa o indirectamente, todos los trabajos aportados en este libro en el que se describen de forma adecuada los modelos de valoración aplicados en nueve países latinoamericanos y en España. Con ellos se pone de manifiesto la necesidad de las oficinas catastrales de disponer de una metodología válida para la fijación de valores que sean utilizables con múltiples fines, especialmente tributarios.

En el seguimiento que se hace desde la Dirección General del Catastro de la actividad catastral en Latinoamérica se aprecia la importancia y la intensidad de esta actividad. Procedimientos destinados a asignar nuevos valores catastrales a inmuebles urbanos o rústicos se desarrollan de forma regular y constante a lo largo de toda Latinoamérica. En muchos casos la actividad desarrollada implica interesantes proyectos para la determinación de nuevos valores catastrales a partir de nuevos estudios de mercado, como un proceso necesario para disponer de un Catastro debidamente actualizado. En otros supuestos, estas operaciones de asignación de nuevos valores se aplican de manera concreta a la búsqueda de resultados en los tributos prediales, persiguiendo con ello la mejora en la equidad y la justicia tributaria.

Como es sabido la fijación de valores catastrales es el resultado de una suma equilibrada de competencia técnica y capacidad de gestión pública. Los mejores valores asignados a los inmuebles desde un punto de vista técnico, pueden no ser asumidos por los ciudadanos si no se implantan acompañados de las adecuadas medidas que garanticen el control sobre posibles efectos tributarios indeseados. Es por ello que la publicación de este libro nos parece especialmente adecuada y oportuna.

Es una publicación adecuada, porque integra en un solo documento la experiencia real de diez países distintos que abordan el problema común desde sus propias experiencias. El hecho de que cada uno de los modelos haya sido expuesto por un profesional de la propia institución que aplica el modelo le da un valor adicional, puesto que el análisis supera la mera visión teórica o académica para aproximarse a la gestión real de la técnica de valoración.

Pero es también una publicación oportuna. La actual crisis económica y financiera que golpea todo el planeta podría tener repercusiones muy específicas en esta materia. En algunos municipios latinoamericanos se empieza a apreciar que sus ingresos se reducen porque también disminuye la aportación que reciben de los presupuestos nacionales y porque la edificación se paraliza como también lo hace el mercado inmobiliario. Como respuesta positiva a esta situación, puede argumentarse que una adecuada manera de mantener los ingresos públicos para garantizar una adecuada prestación de servicios debería basarse en ensanchar las bases tributarias, fundamentalmente a partir de una correcta actualización de la información, incorporando todos los inmuebles, adecuadamente descritos y valorados en el censo catastral.

No debe olvidarse que la valoración pública de inmuebles exige una gestión dotada de unas características específicas. Se trata de obtener un modelo que facilite la asignación ágil

y flexible de los valores catastrales, adaptándose a la propia evolución del mercado inmobiliario. Y simultáneamente, debe ajustarse estrictamente al contexto social y económico en el que se desarrolla la operación, buscando en todo caso que no se produzcan efectos no deseados o que no van a ser asumidos por los ciudadanos.

Sea cual sea la decisión adoptada, este libro ayudará a tomar la decisión adecuada. Por eso tenemos que felicitar a los autores por el esfuerzo realizado en su elaboración y al Instituto de Estudios Fiscales por su publicación, siguiendo con ello una importante línea de trabajo conjunto con la Dirección General del Catastro destinada a orientar adecuadamente los trabajos de cooperación y colaboración con las instituciones catastrales latinoamericanas.

Recomiendo a todos aquellos que se encuentren próximos a la actividad catastral que incorporen este libro a sus bibliotecas y lo consulten cada vez que tengan que tomar decisiones sobre cuál es el mejor modelo de valoración a aplicar y cuál es el momento oportuno para hacerlo. El mejor aprendizaje es aquél que se basa en las mejores prácticas que otros han sabido desarrollar antes que nosotros y este libro nos facilita saber cuáles han sido estas mejores experiencias.

Madrid, marzo 2009

ÁNGEL M. ÁLVAREZ CAPÓN
Director General del Catastro
Ministerio de Economía y Hacienda