

CONTENIDO

RESUMEN.....	3
ABSTRACT.....	3
KEYWORD.....	4
1. ESTADO DEL ARTE.....	5
2. OBJETIVOS.....	6
3. METODOLOGÍA PARA CONSEGUIR LOS OBJETIVOS.....	7
4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE GRANADA Y SUS VALORES DEL SUELO.....	8
4.1. CUATRO ETAPAS REPRESENTATIVAS DE GRANADA.....	8
4.2. CIUDAD EN CONTINUO DESARROLLO URBANÍSTICO.....	10
4.2.1. CARTAS REALES.....	12
4.2.2. ANTIGUO RÉGIMEN DE GRANADA: DISPOSICIONES EDIFICATORIAS DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICIOS DE 1538.....	13
4.2.3. SIGLO DE LAS LUCES O ILUSTRACIÓN.....	14
4.2.4. REINADO FERNANDO VII.....	17
4.2.5. REINADO DE ISABEL II.....	17
4.2.6. REGLAMENTACIÓN DE LA SEGUNDA MITAD DE S.XIX.....	20
4.3. HISTORIA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, DESDE 1956 A 2008.....	23
4.3.1. LEY 1956.....	23
4.3.2. LEY 1976.....	25
4.3.3. LEY 1990.....	27
4.3.4. LEY 1998:.....	29
4.3.5. LEY 2008:.....	31
4.4. EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD DE GRANADA. REPRESENTACIÓN GRÁFICA.....	34
4.4.1. CULTURA ÁRABE.....	35
4.4.2. CULTURA CRISTIANA.....	36
4.4.3. ESTADO ACTUAL.....	38
5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA. RELACIÓN ENTRE METODOLOGÍAS APLICADAS POR MINISTERIO DE FOMENTO Y SOCIEDAD DE TASACIÓN.....	39
5.1. METODOLOGÍA DE CÁLCULO MINISTERIO DE FOMENTO.....	40
5.2. METODOLOGÍA DE CÁLCULO SOCIEDAD DE TASACIÓN.....	43
5.3. GRÁFICAS DE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR AMBAS ENTIDADES.....	46

6.	VALORACIÓN CATASTRAL.....	61
6.1.	METODOLOGÍA DE CÁLCULO DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, VALORACIÓN CATASTRAL.....	61
6.2.	METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES, IBI.....	65
6.3.	MAPA ACTUALIZACIÓN DE LAS PONENCIAS DE VALORES.....	67
6.4.	DISTRIBUCIÓN EN ANDALUCÍA.....	69
6.5.	CÓMO AFECTAN LAS ACTUALIZACIONES DE LAS PONENCIAS DE VALORES EN LA VALORACIÓN CATASTRAL Y EN LOS IMPUESTOS DIRECTOS SOBRE ELLA, COMO EL IBI.....	75
7.	UN ELEMENTO DISTORSIONADOR MÁS DEL PRECIO. MEMORANDO Y SAREB.....	77
8.	CONCLUSIONES.....	81
9.	LÍNEAS FUTURAS DE INVESTIGACIÓN.....	83
10.	BIBLIOGRAFÍA.....	84
11.	REFERENCIAS DE TABLAS, GRÁFICAS E ILUSTRACIONES.....	87
	ANEXOS.....	89
	ACRÓNIMOS.....	89
	CONCEPTOS.....	89
	VOCABULARIO.....	91

RESUMEN.

Este Trabajo Final de Máster se basa en establecer las similitudes y discrepancias que existen entre valor de mercado y valor catastral de los bienes inmuebles, en el estado español y más concretamente en Andalucía. Para ello, es necesario conocer las metodologías que aplican las distintas entidades para el cálculo de los valores, así como, los condicionantes por los que pueden verse afectados. Dicha relación se estudia estableciendo un primer acercamiento entre las metodologías de Ministerio de Fomento y de Sociedad de Tasación. Ello nos llevará al conocimiento del valor de mercado, tras lo cual se procede a establecer la relación entre los conceptos de valor de mercado obtenidos, y el valor catastral, calculado según la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda.

Entre las conclusiones del trabajo interesa resaltar que aunque por normativa se especifique que el valor catastral ha de estar referenciado al valor de mercado, sin ser este superado, no coincide con lo concluido en este estudio. También queda de manifiesto que tanto el valor catastral como los valores de mercado, están condicionados por factores externos como la no actualización de ponencias de valores y la reestructuración bancaria del estado español en 2012.

ABSTRACT.

This final task of Master's degree based on establish some similarities divergences that there are between market value and rateable value of the properties in Spain, specifically in Andalucía. So, it is necessary to know the methodologies which are applied by the different entities for the calculation of values and determining factors that can be affected. This relationship is studied establishing a first between Fomento Ministry and Appraisal society methodologies. It will direct us to the knowledge of the market value and it will be established a relation between the market value concepts, which have been obtained and the calculated property value according to Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda.

To conclude it is important to emphasize that although according to the current guidelines the specified rateable value must refer to the market value, without being overcome, it does not coincide with what I have deduced in this investigation. I have to add that the property value and the market values are conditioned by external factors, as no modernization of communication of value and the spanish financial reestructure.

KEYWORD.

Entre otras, las palabras clave que engloban este estudio son las siguientes:

Urbanismo (Urbanism), Valoración (Valuation), Precio (Price), Vivienda (Housing), Relación (Relation), Normativa (Regulation), Ponencia de valores (Presentation of values), Impuesto (Tax), Granada.

1. ESTADO DEL ARTE.

La propuesta de dicho estudio viene suscitada por las grandes discrepancias que existen entre los valores de mercados y los valores catastrales de los inmuebles. Esto ocurre en la mayoría de ocasiones, y es que en los últimos años se ha perdido el concepto que da sentido a la Ley 1020/1993, (RD 1020/1993, 1993), por el que se estipula que el valor catastral ha de estar basado en el valor de mercado, sin que éste pueda ser superado.

Además es un momento en el que se ha cuestionar sistemas y criterios que ciertas entidades utilizan en el cálculo de valores de mercado. Y es que estableciendo criterios de gestión urbanística desde el comienzo de la formación o puesta en marcha de un proyecto hasta la terminación del mismo, se puede obtener un sistema más sólido y eficaz para establecer parámetros y valores urbanísticos, que puedan repercutir en el ciudadano en la compra de inmuebles y el pago de sus impuestos.

Es por todo ello que con este TFM se pretende abordar un problema de tan actualidad y de tal importancia hoy día, como es el precio de la vivienda. Además de cómo esto repercute en la economía y situación del estado español.

Hoy día, según datos oficiales del Ministerio de Fomento existe un stock de vivienda libre de 535.734 inmuebles, con un precio medio de mercado de 1457,5 €/m² construidos, incluyendo los valores de vivienda de protección oficial (VPO). Por otro lado, Sociedad de Tasación establece dicho valor en 2030 €/m² construidos, sin incluir la VPO.

Esto provoca que sea necesario contrastar valores y precios de mercado por distintas entidades, tanto públicas como privadas, en este caso, se procede a estudiar los ofertados por Ministerio de Fomento y Sociedad de Tasación, para así, poder determinar un valor aproximado de mercado tanto para la media nacional, como para Granada, localidad en la que se centra el trabajo.

Tras valorar estos datos, se procede a un nuevo acercamiento de posturas, en este caso, entre el valor catastral y el valor de mercado para bienes inmuebles en suelo urbano. Dicha relación existe desde 1993 como así expresa el Real Decreto 1020/1993 (RD 1020/1993, 1993). Este concepto con el paso de los años se ha ido perdiendo, provocando así el gran distanciamiento que existe entre ambos valores.

Para poder obtener resultados y conclusiones más realistas de acuerdo a los dos acercamientos de posturas anteriormente descritos, es necesario conocer cómo afectan condicionantes externos a los mismos como son, la no actualización de ponencias de valores, la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB, y la firma del Memorando de Entendimiento, MOU, por el que se acuerda la ayuda externa al sistema financiero español.

2. OBJETIVOS.

El objetivo principal es establecer una relación entre los valores de mercado establecidos por Ministerio de Fomento y Sociedad de Tasación, frente a la valoración catastral. De esta manera se pueden valorar dichas discrepancias o diferencias entre distintos métodos y valores.

Dicha relación se establece a través de sus metodologías y del tratamiento que cada entidad establece para el cálculo de los mismos.

Conociendo que discrepancias son estas, se puede prever el impacto que tiene sobre la población, y como afecta esto a la situación económica.

Este objetivo se completa de otros de menor índole o secundarios, pero que sin ellos no se podría obtener. Estos son algunos de ellos:

1. Establecer una conexión entre las distintas normativas que han sido de aplicación en la ordenación urbanística, y como esta ha ido afectando a la evolución de las ciudades.
2. Establecer una relación entre el valor de mercado que establece la Administración Pública mediante el Ministerio de Fomento y una entidad privada como es Sociedad de Tasación.
3. Evaluar la evolución del precio desde 1999 a 2015, teniendo en cuenta para ello todos los condicionantes que hacen que el precio varíe, como entrada en el euro, inicio de la crisis, constitución de la SAREB y firma del memorando de entendimiento.
4. Evaluar la importancia del valor catastral de los edificios y viviendas, y cómo repercute en el coste de impuestos que derivan del mismo.
5. Conocer como la NO actualización de las ponencias de valores afecta la valoración catastral, además de obtener por normativa coeficientes de actualización para capitales de provincia que no hayan revisado en sus últimos años sus ponencias de valores. Por ello se establece un análisis de las ciudades y provincias andaluzas por antigüedad de ponencia de valores.
6. Dejar de manifiesto la necesidad de un buen proceso de gestión y planificación urbanística, en consonancia con los valores de las mismas.
7. Crear en la medida de lo posible nuevas líneas de investigación.

3. METODOLOGÍA PARA CONSEGUIR LOS OBJETIVOS.

Tras la recopilación de la documentación necesaria y tras su lectura y asimilación, se procede al estudio de todos aquellos conceptos y argumentos que sean susceptibles de aplicación debido a su importancia y relación con el estudio planteado.

Los datos para tal fin serán tomados de la propia normativa municipal, autonómica y estatal. También de entidades y administraciones públicas como el Portal de la Dirección General del Catastro (DGC), Ministerio de Economía y Hacienda y Ministerio de Fomento.

Para establecer la relación entre los precios de mercado, los valores se obtienen, de la página oficial del Ministerio de Fomento en su área de información para el ciudadano, información estadística, vivienda y actuaciones urbanas, y para Sociedad de Tasación en sus publicaciones de síntesis de estudios de mercado, boletines y los informes trimestrales de tendencias.

Estos datos serán tratados y depurados según las necesidades que el estudio requiera, siendo fiel siempre a lo establecido en las metodologías y valores que presenten.

Una vez que han sido estudiados y valorados, se procede al tratamiento de los mismos, de manera que tras el paso por métodos informáticos como Excel, AutoCAD y QGIS, estén de conformes a las necesidades del estudio.

La elección de los datos está condicionada a los años más significados en el período de la evolución del precio de la vivienda libre. Este periodo está comprendido entre finales de la época de los 90, hasta día de hoy (1999-2015). A lo largo de este periodo se establecen las distintas fases y periodos por los que el sector de la construcción e inmobiliario se ha visto afecto.

Una vez obtenidos los datos necesarios serán tratados según su importancia y relevancia, para la obtención de los resultados y conclusiones. Posteriormente se plasmarán en diferentes planimetrías, gráficas, así como, cuadros de relación.

Tanto de estos datos como de las metodologías establecidas en cada método de cálculo, ya sea valor de mercado o catastral, se obtendrán los resultados, y conclusiones. Los cuáles serán descritos de forma objetiva, sin el vertido de opiniones personales o creencias.

Tras la realización de los mismos se ha de comprobar si los objetivos y puntos de partidas se han mantenido o por el contrario son erróneos o si por el contrario se ha de reestablecer conceptos iniciales.

Una vez realizado todo este proceso, el estudio propuesto se verá finalizado. De manera que ya se tendrá una visión clara y objetiva del tema tratado.

4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE GRANADA Y SUS VALORES DEL SUELO.

Como el valor de mercado de los bienes inmuebles está basado en el contenido urbanístico, es fundamental reseñar una breve historia del urbanismo de Granada. Este es un concepto que ha existido siempre pero que en muchas ocasiones se olvida.

En los siguientes apartados se irán definiendo el trascurso de la normativa a lo largo de las últimas décadas, como los valores del suelo. De igual modo, en el apartado 4.3, se describe la normativa estatal, desde 1956 a 2008, en los que se describen los diferentes conceptos que cada una introduce, de manera que se puede crear una idea clara de la evolución.

4.1. CUATRO ETAPAS REPRESENTATIVAS DE GRANADA.

En esta ocasión se hará uso del Plan General de Ordenación Urbana 2001 (Plan General de Ordenación Urbana, 2001).

Según lo recogido en la memoria del Plan General de Ordenación Urbana 2001, en su apartado "2: análisis de la información urbanística. Evolución del asentamiento.", (Plan General de Ordenación Urbana, 2001), y por el interés que tiene éste para el estudio de este trabajo, este primer apartado es una síntesis del mismo.

El porqué de utilizar dicha normativa urbanística es que toda ponencia de valores depende de la normativa local.

Hasta el siglo XX de una forma u otra se procedía a un desarrollo y evolución ligeramente planificado, utilizando para ello elementos naturales y construcciones anteriores, como puede ser los ríos y montañas, así como, las murallas musulmanas respectivamente. Es a partir del siglo XX cuando el crecimiento de la ciudad se desarrolla de una forma menos estudiada ni controlada, generándose ensanches y zonas de manera casi aleatoria.

Es por ello que se pueden diferenciar cuatro grandes etapas en cuanto a la evolución urbanística de la ciudad: asentamiento de la ciudad, transformación de la ciudad medieval, una gestión liberal, y por último un urbanismo más planificado.

La ciudad musulmana en Granada surgió como resultado de dos momentos concretos, reflejándose este con el periodo de formación.

A partir del siglo XI con la dinastía Ziri, el núcleo de poder de la ciudad se concentra en la alcazaba Cadima. Mientras que el segundo periodo comienza en el siglo XIII con la llegada de la dinastía Nazarí a la ciudad, trasladando el núcleo de poder desde el barrio del albaicín a la frontera de la colina Sabica, generando así la creación de una de las mayores fortificaciones musulmanes como es la Alhambra.

En cuanto a la comunicación y sistema viario, se caracterizaba por un sistema radial y otro secundario. El radial conectaba harat y/o arrabales, mientras que el secundario hacía lo propio con la comunicación de las casas y edificios dentro de los mismos, mediante adarves y atarbeas.

La ciudad cristiana surge tras la conquista de Granada por parte de los reyes católicos y la expulsión de lo que hasta entonces había sido el último reino musulmán, en el siglo XVI, coincidiendo esta con el periodo de transformación de la ciudad.

Su transformación se hizo notar con cambios tan significativos como fue el ensanchamiento de las calles, derribo de ornamentación volada sobre la vía pública así como de ajimeces.

La primera Ordenanza impresa que se conoce tiene lugar en 1500. También aparecen por lo tanto los primeros impuestos conocidos como hagüelas.

El núcleo central no se veía modificado con respecto a la dinastía nazarí, hasta que tuviera lugar la despoblación del barrio del albaicín por la expulsión de los moriscos y la proyección de diversos ensanches hacia la vega. Generando así que el núcleo se trasladase a plaza Bibarrambla e inmediaciones de la catedral.

Se iniciaron dos proyectos muy ambiciosos como establecer el panteón familiar imperial junto a la catedral, así como la creación de la residencia imperial en las inmediaciones de los palacios nazaríes; capilla real y palacio de Carlos V respectivamente.

Granada en fase de gestión urbanística liberal, iniciándose a finales del siglo XIX principios del siglo XX.

Se hicieron las primeras aprobaciones de alineaciones pero no fue suficiente para conseguir crear un planeamiento general, ya que las alineaciones aprobadas fueron elaboradas de una forma muy fragmentada.

También se tuvo en cuenta la reforma interior de la ciudad, creando y modificando nuevos espacios y edificios. Se crearon nuevos espacios abiertos y ajardinados, para romper las zonas enclaustradas del bajo medieval. En cuanto a las modificaciones de los edificios que eran propiedad de la administración así como los que dependían de ella fueron cambiados en su mayoría de uso.

Con el empedrado de la zona de plaza Nueva hasta puerta Real, y la llegada del ferrocarril a la ciudad, la imagen de la ciudad cambia de manera sustancial, creando así que nuevos barrios como el de la Magdalena, zona Bibarrambla, calle alhóndiga se convirtieran en una zona muy atractiva para el comercio y la burocracia.

Pero la característica por excelencia que define o refleja de una forma realista que significa una gestión liberal, fue el entendimiento de que el suelo podía ser comercializado, y que cada quien podía gestionarlo y utilizarlo como mejor planificase para sus intereses. Un claro ejemplo fue la apertura de Gran vía de Colón.

La ciudad liberal fue el resultado de una ruptura epistemológica en su gestión y en su construcción

Y por último una fase de planificación aleatoria, sin sentido, en la que impera la rapidez en la gestión de cambios de usos y la necesidad de suelo para la construcción.

Esta es la que conocemos hoy día, la cual comienza en torno al 2000-2002 siglo XXI.

Muchas de las ciudades que hoy se conocen son fruto del boom inmobiliario, ya que han sido creadas, ampliadas, modificadas o regeneradas de una manera totalmente aleatoria, sin ningún tipo de planificación ni razonamiento.

4.2. CIUDAD EN CONTINUO DESARROLLO URBANÍSTICO.

Como no existe referencia normativa alguna en la cultura árabe, para la descripción más detallada de la misma se utiliza como base y herramienta el plano elaborado por Luis Seco de Lucena en 1910. (Calatrava Escobar, Juan; Ruiz Morales, Mario, 1957)

Para poder entender mejor la distribución y la gestión de espacios que cada religión ha aportado a la formación y consolidación de la ciudad de Granada es necesario conocer brevemente la cultura y forma de vida tanto de la cultura árabe como cristiana.

La cultura árabe es muy celosa de su privacidad, por lo que el trazado de sus calles es muy irregular y angosto. Su vida social se hace en plazas y espacios públicos, donde mayoritariamente pasan el día.

En contraposición la cultura cristiana sigue el patrón de las ciudades romanas, con un alineación ortogonal, basada en el cardus y decumanus, dos vías perpendiculares entre si y respecto a las que se desarrolla la ciudad. Reúsan de los espacios libres y plazas públicas.

En cuanto al urbanismo en época musulmana, se distinguen dos etapas muy diferenciadas, las construcciones ziris y las nazaríes. La ciudad de Granada se desarrollaba en época ziri y época nazarí.

No existía ningún tipo de alineación de las calles ni fachadas de los edificios. La construcción era libre y aleatoria. Su construcción dependía exclusivamente de su orientación, privacidad y acceso a la misma.

Con la entrada de la época nazarí en el siglo XIII, el núcleo de la ciudad cambia como anteriormente se ha mencionado a la colina Sabica.

La ciudad árabe granadina está formada por la composición de distintos Rabad, barrios en los que la ciudad se divide, Rábitas, edificios fortificados habitados por religiosos musulmanes, Bib puertas de las ciudad, enclavados en las murallas de la ciudad y Jimas mezzitas y

construcciones de culto. Los barrios se distinguen por su ubicación y por las personas que en ellos habitan. Se distribuyen en seis distintos distritos intramuros y dos arrabales extramuros.

Cada distrito coincide con cada zona que se especifica a continuación.

En el centro de la ciudad, como núcleo de la misma se encuentra el Rabad-Almudafar o Barrio del Victorioso. Al encontrarse en el interior de la ciudad no disponían de rábitas, pero sí de Bib y Jimas. La puerta que aún se mantiene es la Bib-Cieda o Puerta de la Señoría y la Jima Cachara.

En el norte de la ciudad se encuentran el Rabad-Albaida o Barrio de la Blanca, Rabad-Albeyezin o Barrio de los Halconeros, Rabad-Xarja o Barrio de la Carretera y por último se encuentra aunque menos importante el Rabadasif. Entre las rábitas más importantes de la zona norte son Rábita Hauro y Rábita Alah-Deb en ambos extremos del mismo. Las Bib o puertas más significativas son Bib-Elbeira o Puerta Elvira y Bib-Albeyezin o Puerta de los Haconeros, además ambas pertenecen hoy en pie. La más importante la Jima Alaadma o más conocida como Mezquita Mayor.

En las inmediaciones del núcleo de la ciudad, considerado como centro de la misma se encuentra el Rabad-Cauracha o Barrio de la Cueva, Rabad-Haxaris o Barrio de los Egidos, Rabad-Almurabídin o Barrio de los Ermintaños y por último el Rabad-Aiturijar Arrohan, el cual no se ha podido aún traducir su significado. Ocurre lo mismo en esta zona como en el núcleo de la ciudad, no se conocen rábitas. Entre las puertas de las murallas las más conocidas son, Bib-Albonaida o puerta de las Banderolas y la Bib-Alhazarín o Puerta de los Estereros. La primera aún se encuentra en buen estado de conservación mientras que la segunda no ha perdurado a lo largo de los años. Entre las mezquitas más importantes se encontraban la Jima Almurabidin y Atebin, Mezquita de los Ermitaños y de los Penitentes respectivamente.

En el suroeste de la ciudad, era donde más se concentran la mayoría de barrios y construcciones arábigas de la época debido a su gran extensión. Entre los más conocidos se encuentran los barrios, el Rabad-El Zenata o Barrio de los Zenetes, Rabad-Zacavat Abacery o Barrio de la Acequia de Abaceros, Rabad-Alcadi o Barrio del Alcalde, Rabad-Almanzora o Barrio de la Almanzora y el último el Rabad-Maudor o Barrio de los Mauritanos, el cual se encuentra en el margen derecho del río. La mayor concentración de puertas se encuentra en la muralla que se sitúa más al oeste, aunque ninguna de ellas se conserva hoy día, la única de esta zona que se conserva es la Bib Hanac o Puerta del Barranco. En cuanto a la Jima donde mayores congregaciones se producían, se encontraba a la izquierda del río, la cual se llamaba Jima El Kerir o la más conocida como La Gran Mezquita.

El distrito que más al sur se encuentra se encuentra dividido en dos grandes barrios o rabad; el Rabad-Alyahud y Rabad-Alfajjarin que traducidos al castellano es Barrio de los Judíos y de los Alfareros respectivamente. La Bib más importante y que aún se conserva es la que comparte con el Barrio de la Almanzora, y es Bib Hanac. Y la única mezquita que existía la Jima Alyahud o en su defecto mezquita de los Judíos.

Y por último pero el que hoy día brilla por su majestuosidad, grandeza y belleza, es el barrio donde se encuentran edificios tan emblemáticos de la ciudad como son la Alhambra, la

Alcazaba, los Palacios Nazaríes... Este es el distrito que se encuentra en el este de la ciudad, sobre la colina Al-Sabica. Dicho distrito era conocido como Medina Alhambrá, en él se hallaban la Alhizan o Alcazaba, Dara Sultan o Casa del Sultán o la Mezgit Sultani más conocida como la Mezquita Real, estas dos últimas construcciones hoy día no se conservan. Hoy día perduran en el tiempo, la mayoría de puerta que daban acceso a tan maravilloso distrito. Dichas Bid son algunas tan representativas de la Granada actual como, Bib-Almedina o Puerta de la Ciudadela, Bib-Alhambrá o Puerta de la Alhambra, Bib-Xarea o Puerta de la Ley y Bib-Algodor más conocida como Puerta de los Pozos.

Todos estos distritos mencionados con anterioridad se situaban en los entresijos de las murallas. Fuera de las mismas se situaban dos arrabales, uno al este de la ciudad y el otro en la parte sur de la misma. Se denominaban como Rabad-Arramla y Rabad-El-Neched o Barrio de la Loma, respectivamente.

La ciudad árabe descrita en estos párrafos anteriores es el resultado del paso del tiempo y de las dos diferentes dinastías como la ziri y la nazarí.

Ambas dinastías son esenciales para entender la morfología, contorno y estructura de Granada, pero en cuanto a legislación urbanística no son de mucho interés, ya que ninguna de ellas introduce nuevos conceptos ni reglamentos.

Será tras la conquista de Granada por parte de los Reyes Católicos, cuando surgen las primeras normativas o directrices (Anguita Moreno, 1997) sobre ordenación urbanística, bajo la cultura cristiana. Se distinguen diversos periodos como son:

- Cartas reales (del siglo XV a mediados del siglo XVI).
- Antiguo Régimen (desde mediados del siglo XVI hasta principios del siglo XVIII).
- Siglo de las Luces (desde inicio siglo XVIII a finales del mismo).
- Reinado de Fernando VII (primer cuarto de siglo XIX).
- Reinado de Isabel II (segundo cuarto de siglo XIX).
- Reglamentación de la segunda mitad de siglo XIX

4.2.1. CARTAS REALES.

Con la conquista de Granada a los musulmanes se produjo un proceso migratorio a la nueva ciudad cristiana. Esto supuso grandes problemas a la ciudad en cuanto a espacio, había que albergar a todas las personas que ya residían en la misma, así como, dar asilo a todas las que querían forjar en Granada su nuevo hogar. Para ello se tomaron diversas medidas, entre las cuales dos fueron las más importantes urbanísticamente hablando.

La primera y más drástica fue adelantar los límites de las fachadas de los predios urbanos (Anguita Moreno, 1997), de esta forma se aprovechaba al máximo la superficie de las viviendas. Esto provocó que las calles y zonas peatonales fueran aún más estrechas. La

segunda medida se enfocó al aprovechamiento del espacio aéreo, creando para ello espacios volados, como balcones (Anguita Moreno, 1997).

Todos estos cambios apresurados provocó la implantación de la hisba (Anguita Moreno, 1997) (institución policial dedicada a mantener el buen orden dentro de los diferentes niveles de la actividad urbana para evitar abusos fraudulentos en el recinto de la ciudad musulmana), por lo que se vuelve a imponer un precepto ya olvidado en el que se prohíbe el aprovechamiento de espacios y vías públicas para la edificación privada. Dicha norma quedaría abolida en el s.XIII, debido a la falta de suelo urbano por la masiva construcción.

En los primeros años del siglo XVI se elaboran las primeras disposiciones, que se recogen en las cartas reales durante el reinado de los Reyes Católicos. Se basan en medidas meramente urbanísticas, en las que se expresa la necesidad urgente de la eliminación de elementos volados sobre fachada. En particular existen dos cartas reales que hacen referencia a la demolición de balcones y ajimeces, con fechas de 7 julio de 1501 y 29 de junio de 1503 (Anguita Moreno, 1997). Además se elaboró otra carta real anexa, la cual hace referencia a la eliminación de cobertizos, lo que hoy en día se conoce como adarve.

Tras estas cartas reales que lo que pretendían eran dar amplitud, ventilar y mejorar la higiene de las vías públicas empieza a darse lo que hoy se conoce como alineación de calles, tomando en la época nombres tan diversos como acordelado, estirantado y tira de cuerdas (Anguita Moreno, 1997).

En 1526 se crean las *“Ordenanzas de edificios, de casas, y Albañires, y labores”* (Anguita Moreno, 1997). En ellas se regula la actividad concejil, la organización de la ciudad, la administración y rentas, la alcaicería; la agricultura, ganadería, pesca; presas y molinos; abastecimiento de agua; fijación de precios y precios públicos.

Para la elaboración de estas primeras ordenanzas, el Cabildo tras recopilar disposiciones elaboradas en el periodo de gobierno del emperador Carlos, anexiona nuevas directrices que ratifican y complementan a las ya existentes recogidas bajo el título de *“Ordenanzas que los muy ilustres y muy magníficos señores de Granada mandaron guardar para la buena gobernación de su República”* (Anguita Moreno, 1997). Se imprimieron por primera vez en 1552, convirtiéndose así en la primera normativa local de la nueva Granada cristiana.

4.2.2. ANTIGUO RÉGIMEN DE GRANADA: DISPOSICIONES EDIFICATORIAS DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICIOS DE 1538.

El primer objetivo que marca esta Ordenanza es la de la alineación de las calles con la eliminación de ornatos, balcones y el retranqueo de las fachadas.

Es en la primera disposición de la Ordenanza donde se prohíbe la construcción de viviendas sin que exista una inspección previa por parte de los cargos públicos competentes, para así

asegurar que la nueva línea de fachada se encuentra retranqueada tal y como marca normativa.

Esta disposición aunque mejoraba el interés general de la ciudad, hubo quien sólo veía que era espacio perdido en sus viviendas, por lo que optaron por doblar las plantas a partir de los muros existentes, de esta manera mantenían la línea de fachada, sin verse afectados por el retranqueo. De esta forma no se incumplía normativa y no sufrían sanción. Esto provocó que se dictara una nueva disposición en la que se prohibía mantener antiguas construcciones como muros de arranque.

Junto a esta nueva norma se prohíbe la construcción expresa de elementos volados como balcones y rejas.

Para poder ejercer el control sobre las nuevas construcciones surgieron los oficios públicos de maestro de obras y alarifes, destinando el mismo número de vacantes de alarifes para cristianos viejos y nuevos, debido a la diversidad cultural que existía en la ciudad. Estos oficios públicos surgen en 1538 (Anguita Moreno, 1997) y hasta 1745 no son abolidos.

Existían diferentes clases según los años y tipología de estudios adquiridos. Eran designados por el Cabildo y entre sus labores estaban la de control arquitectónico y urbanístico, teniendo entre sus facultades la de alineación de calles, sancionar, tasar, peritar y licencias de obras.

4.2.3. SIGLO DE LAS LUCES O ILUSTRACIÓN.

Todas las ordenanzas anteriores habían sido olvidadas y se edificaba sin tener en cuenta ninguna de las restricciones que existían, es por ello que todo empieza a cambiar con las nuevas ideas y pensamientos que se generan en el siglo de las luces.

Con el comienzo de esta época a mediados del siglo XVIII, es cuando realmente se tiene conciencia de lo importante que es la ordenación del territorio y de su representación gráfica, ya que de esta manera la visión y control de la ciudad es más exhaustivo.

Es en 1795 cuando se inician los trabajos de representación de la ciudad y finalizan un año y medio más tarde. El cual tiene una extensión de 4,5 varas de largo por 3 de ancho, y recogía todas las plazas, iglesias, calles... más importantes de la ciudad, incluso zonas fuera de los muros que bordean parte de la misma. Tras ver lo importante que era poder contemplar el municipio de una forma general, se realizaron otros planos a menor escala de detalle para su difusión pública (Anguita Moreno, 1997). Para tener una visión gráfica de lo especificado en estas líneas ver Ilustración 1.

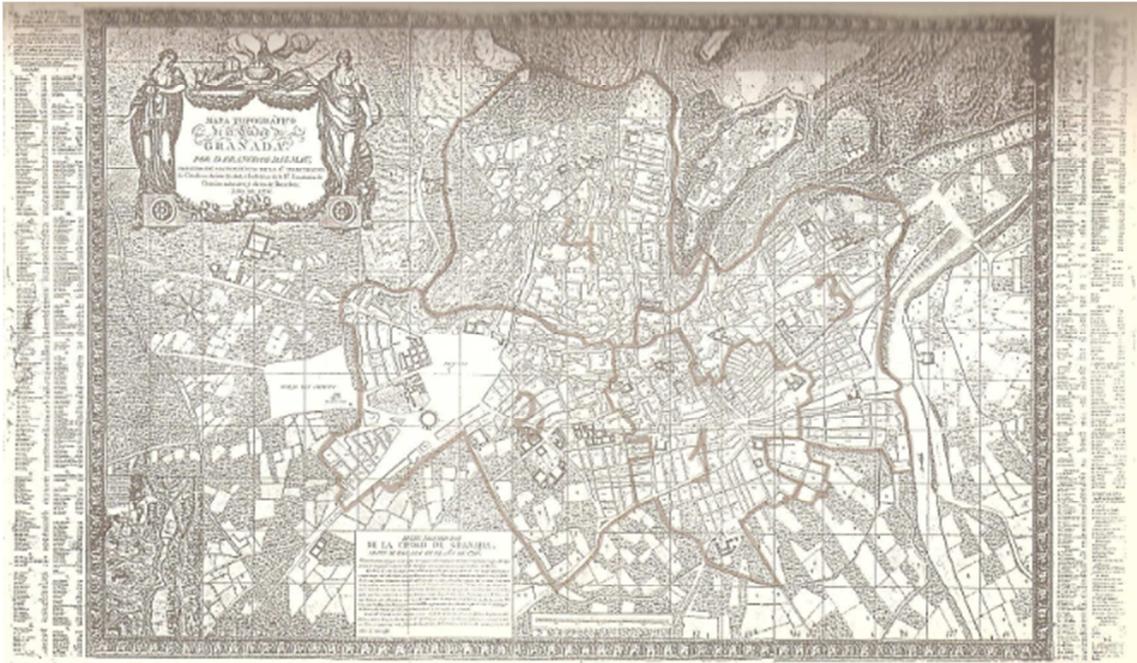
ILUSTRACIÓN 1: PLANO TOPÓGRAFICO DE GRANADA, 1796.



(Calatrava Escobar, Juan; Ruiz Morales, Mario, 1957).

También es cuando surge a nivel estatal la necesidad de dividir en cuatro cuarteles la policía urbana, destinada al mantenimiento, alumbrado y limpieza pública. Esta división se refleja en el plano que a continuación se adjunta, ver Ilustración 2.

ILUSTRACIÓN 2: DIVISIÓN DE GRANADA EN LOS CUATRO CUARTELES DE POLICÍA URBANA, DON FRANCISCO DALMAU, 1796.



(Anguita Moreno, 1997).

En este periodo en el que todo se cuestionaba, se valoró la importancia de crear una buena norma urbanística y cumplir con ella, ya que sin unas buenas directrices, seguiría alargándose en el tiempo el problema que ahora se les presentaba. Y es que tras dos siglos sin legislación al respecto, había provocado que el patrimonio existente estuviera obsoleto y ruinoso. Es un concepto que aparece por primera vez, y es la preocupación por lo ya construido y el patrimonio adquirido.

Es en esta época cuando aparece el término de ruinoso, la mayoría del patrimonio junto a las propiedades eclesiásticas que son las más abundantes se ven afectadas por el deterioro por el paso del tiempo. Es por ello la creación de la Ordenanza de Intendentes Corregidores de 1749. En dicha orden se establece un proceso de denuncia donde los alarifes serán quien comuniquen al maestro mayor de obra la denuncia existente sobre los inmuebles, y este a su vez quien decidirá si están o no en fase de ruina. Una vez que se dictamina que el inmueble es ruinoso se procede a la demolición del mismo y no a su rehabilitación, ya que se empieza a valorar el suelo urbano como un bien económico. (Anguita Moreno, 1997).

En cuanto a las alineaciones de los predios urbanos se retoman las medidas adoptadas en la Ordenanza de 1538, lo cual supone que para poder construir, el propietario estaba en la obligación de pedir licencia y una vez obtenida y el alarife ha de retranquear la línea de fachada según estipule normativa.

Por último se mantiene la teoría del derribo y demolición de los balcones, a la que se le añade la de sustituir elementos de madera por hierro, de forma que contra el fuego tengan resistencia y no puedan ocasionar ningún daño a los viandantes.

4.2.4. REINADO FERNANDO VII

Durante este periodo un hecho muy significativo fue “La Constitución de 1812” más conocida como “La Pepa” por aprobarse en la festividad de San José. Esta Constitución aún a características propias de la soberanía española y corrientes afrancesadas. Incorpora principios del liberalismo democrático y la separación de poderes.

Otro de los hechos más importantes en esta etapa tuvo lugar entre 1820 y 1823, coincidiendo con el Trienio Liberal, donde el monarca accede de nuevo a la creación de las Cortes, establecidas en la Constitución. Además se crea la primera Comisión Municipal de Ornato en la ciudad. Es un año más tarde en 1824, cuando tiene fin y se vuelve a un gobierno absolutista. Se restablecen las Ordenanzas del Antiguo Régimen, volviendo a aparecer por última vez la figura del alarife y maestro mayor de la ciudad hasta 1836 (Anguita Moreno, 1997).

Aparece lo que hoy comúnmente es el censo, llamado en su época “prolijo padron de su vecindario” (Anguita Moreno, 1997) OTRA CITA DE IBID REGLA 6^a. En él se recogían edades, sexos y número de personas que en una vivienda o cueva habitaban.

Es al final de este periodo cuando por “La regla 45” se regula la seguridad y comodidad del tránsito público, mediante la recogida de escombros, colocación de vallas y luz en obra (Anguita Moreno, 1997).

4.2.5. REINADO DE ISABEL II.

Durante el siglo XIX la Reina vigente restaura de forma definitiva los ayuntamientos regulados en la Constitución elaborada en Cádiz. Durante el periodo de reinado de Isabel II hasta la dictadura de Primo de Rivera, se crean y elaboran muchas leyes pero que no serán de gran relevancia debido a su corta vida.

Tras la restauración del Ayuntamiento Constitucional granadino, un año más tarde, en enero de 1837 se elabora el “*Reglamento para el Gobierno Interior del Ayuntamiento de esta ciudad*” (Anguita Moreno, 1997). Con este nuevo Reglamento la Administración local se divide en dieciséis comisiones, siendo la encargada en materia urbanística la comisión de Ornato y Comodidad Pública.

La “*Instrucción aprobada por el Escmo. Ayuntamiento Constitucional para la Comisión de Seguridad y Conveniencia Pública, y señores Regidores, Diputados y Comisarios asignados para cada cuartel*” (Anguita Moreno, 1997) genera una mayor subdivisión, cuatro cuarteles, dieciséis barrios regidores, sesenta y cuatro distritos de diputados y doscientos cincuenta y seis departamentos de comisarios.

Para ello:

- Se adjunta a la Instrucción el “*Bando de Buen Gobierno de la Ciudad de Granada de 1837*”, y será en el en que se recojan todos los instrumentos como documentación sobre el control de las viviendas y habitantes. (Anguita Moreno, 1997).
- Se estipulan multas y sanciones para todos aquellos que sin pedir licencia a la Comisión de Ornato Público, construyan nuevas edificaciones y/o reedifiquen.

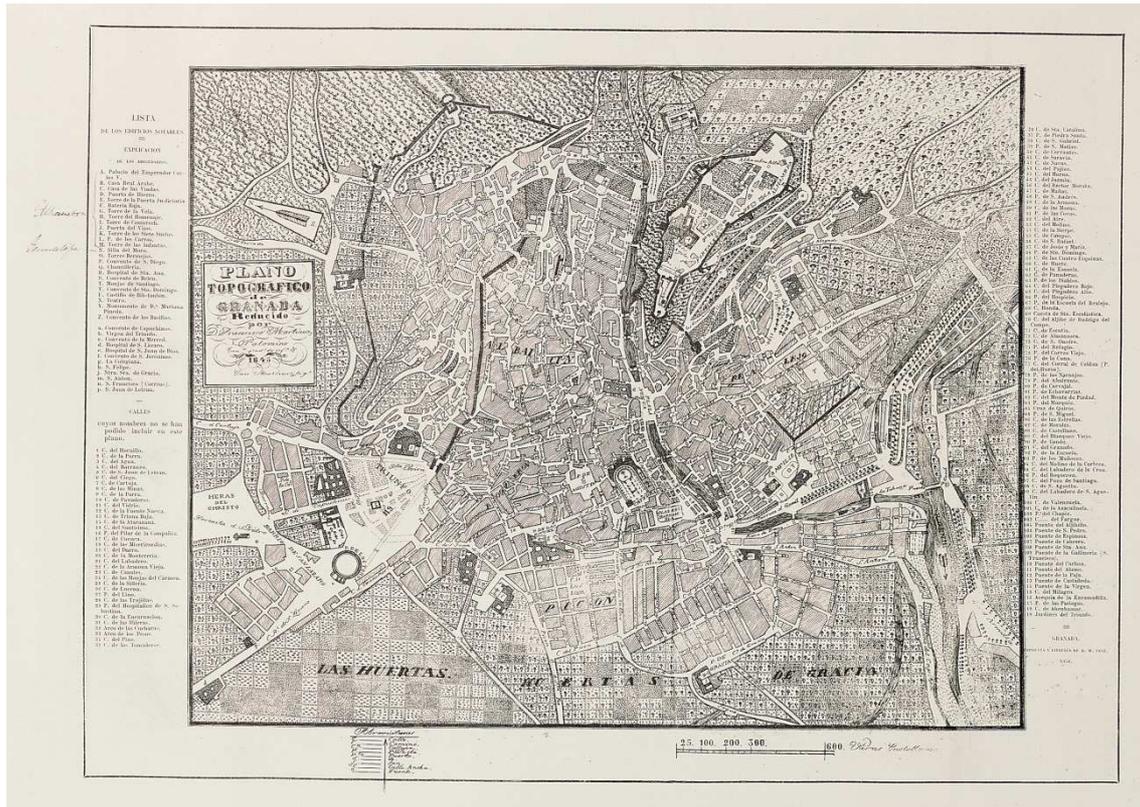
En 1841 se elimina el procedimiento de denuncia vecinal y se obliga a estar en posesión de licencia para intervenir en el edificio. Por ello se crea la licencia de derribo, en 1844. (Anguita Moreno, 1997).

Será con la “Ley de 8 de enero de 1845” sobre la organización y atribuciones, cuando el ayuntamiento de Granada elabora nuevas Ordenanzas sobre alineación, ornamentación y control sobre la actividad edificatoria. (Anguita Moreno, 1997).

Además un año más tarde se legisla a nivel nacional la “*Real Orden de 25 de julio de 1846 sobre planos geométricos de las poblaciones*”. Estos serán de gran ayuda para la transformación que se pretende hacer de las ciudades españolas en particular de Granada. En ellos se especifican el viario y la trama de edificaciones tanto históricas como de última creación. (Anguita Moreno, 1997).

Es por ello que se elaboran en dos años consecutivos dos planos topográficos de la ciudad, para así poder tener una visión más amplia y por consiguiente un mayor control de la ciudad, ver Ilustración 3 y 4.

ILUSTRACIÓN 3: PLANO TOPOGRÁFICO DE GRANADA, FRANCISCO MARTÍNEZ, 1845.



(Calatrava Escobar, Juan; Ruiz Morales, Mario, 1957)

ILUSTRACIÓN 4 : PLANO TOPOGRÁFICO DE GRANADA DEL REINO DE ISABEL II, POR EL REAL DECRETO DEL 25 DE JULIO DE GRANADA, 1846.



(Calatrava Escobar, Juan; Ruiz Morales, Mario, 1957)

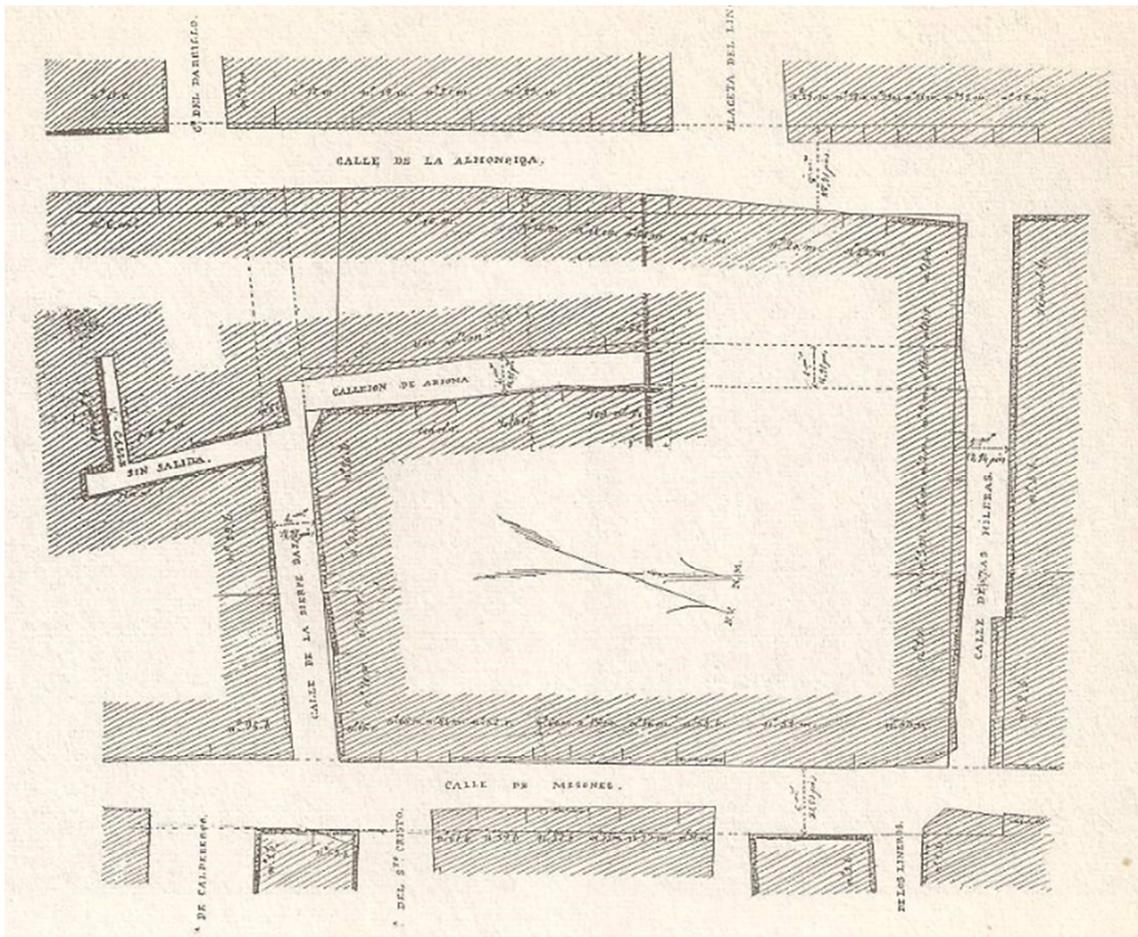
En cuanto a las alineaciones de los predios urbanos, se continuaba con lo establecido en la Ordenanza de 1835, pero será en 1842 cuando se introduzca un nuevo procedimiento, el cual deja a un lado la alineación individualizada, para dejar paso a una planificación por calles, de esta manera se da continuidad a la misma, reflejando así una imagen de la ciudad. Primer caso en Granada tuvo lugar en la plaza Bibarrambla. (Anguita Moreno, 1997).

4.2.6. REGLAMENTACIÓN DE LA SEGUNDA MITAD DE S.XIX.

Tras los mandatos del Gobierno Central, todos los ayuntamientos, incluido el granadino, han de asumir la normativa nacional como propia y legislar conforme a ella. Esta Ley establece dos objetivos claros, la alineación parcial de las calles y la declaración de ruina.

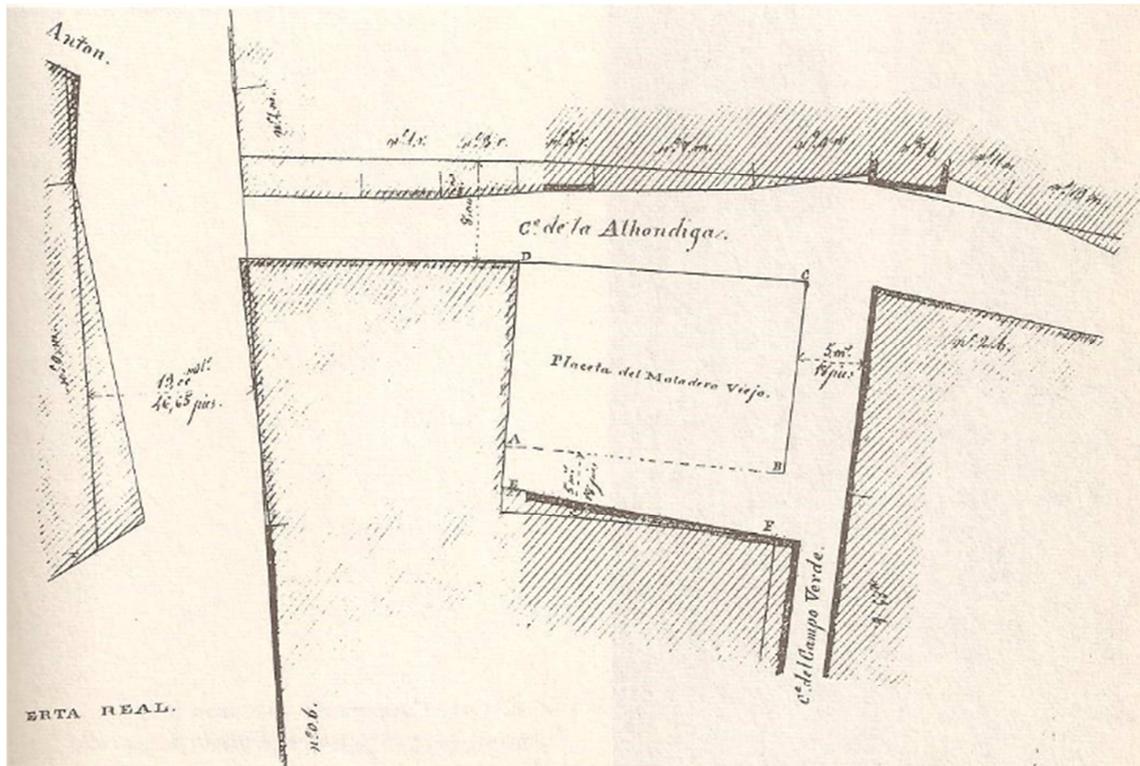
Existen documentos que así reflejan la alineación de la época y su sistema de representación gráfica, como son las imágenes documentadas a continuación, ver Ilustración 5 y 6.

ILUSTRACIÓN 5: PROYECTO DE ALINEACIÓN DE LAS CALLES HILERAS, SIERPE BAJA Y CALLEJÓN DE ARJONA DEL ARQUITECTO DE CIUDAD, JOSÉ MARÍA MELLADO, 1868.



(Anguita Moreno, 1997).

ILUSTRACIÓN 6: PROYECTO DE ALINEACIÓN DE LA PLACETA DEL MATADERO VIEJO DEL ARQUITECTO DE CIUDAD, JOSÉ MARÍA MELLADO, 1869.



(Anguita Moreno, 1997).

Será 23 años más tarde cuando tenga lugar la descentralización del sistema de alineación, tramitación y gestión de licencias, relegando el poder en los ayuntamientos. Aunque la descentralización definitiva tendrá lugar mediante la “Real Orden de 1 de junio de 1880” (Anguita Moreno, 1997).

Tras estas nuevas medidas todo el proceso edificatorio, se regulan las tasaciones compensatorias por el terreno expropiado o cesiones a la Administración, mediante la “Real Orden de 2 de agosto de 1860” (Anguita Moreno, 1997).

De las últimas representaciones gráficas que existen de la ciudad a finales del siglo XIX es la elaborada por Francisco Pericas y Gisbert.

Tras un período de muchos cambios en el gobierno de la Nación tuvo lugar la primera república, volviéndose a instaurar un año después de su creación un gobierno soberanista. Será con la segunda república, la guerra civil y la posterior investidura de Francisco Franco Bahamonde en 1939 cuando se tiene conocimiento fehaciente de normativa urbanística, con la Ley de 1956, promulgada por caudillo Francisco Franco. El estudio detenido del cambio de normativa se abarcará en los siguientes apartados.

Es debido a estas corrientes especificadas con anterioridad, y al continuo cambio de gobierno, por lo que Granada es hoy Granada.

4.3. HISTORIA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, DESDE 1956 A 2008.

La primera Ley de gestión urbanística y ordenación del territorio nacional tuvo lugar en 1956, desde entonces, hasta hoy día, han habido legislaciones al respecto muy diversas. Por ello es necesario evaluar las diferencias entre ellas.

Para la interpretación de una ley hay ciertos aspectos que se tienen que tener en cuenta, estos dependerán del tipo de normativa. Se ha de conocer la nomenclatura que se utiliza para cada clasificación del suelo, si genera o no plusvalías, como se valora y que novedades importantes introduce en el marco legislativo con respecto a otras leyes anteriores. Por ello se estudia desde la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, promulgada por Francisco Franco hasta el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo.

4.3.1. LEY 1956.

En cuanto a la Ley de 1956, establece dos clasificaciones según si los municipios tienen o no plan de ordenación. Cuando si se contempla plan de ordenación el suelo se clasifica en urbano, de reserva urbana y suelo rústico; mientras que si por el contrario no posee dicho plan no se contemplará el término de reserva urbana, [arts. 62 y 65, Ley 12 mayo, (Ley 12 mayo, 1956)].

El suelo urbano es todo aquel sobre el que ya existen construcciones y se encuentra situado dentro del perímetro definido como casco de población. También se considera a aquel que aunque no esté urbanizado como tal, se encuentre contemplado por el plan de ordenación municipal, como tal. Aunque todo se considera suelo urbano, la normativa municipal clasifica el suelo en urbano según su uso y función.

Se establece que el suelo urbano se clasifica a su vez en distintas modalidades, según el uso para el que se destinen. Estas modalidades son: en viales, equipamientos y edificaciones tanto públicas como privadas, [art.62, Ley 12 mayo (Ley 12 mayo, 1956)].

El suelo de reserva por su parte está compuesto por es aquel susceptible según normativa de ser urbano y por lo tanto, poder edificar en él. [art. 64, Ley 12 mayo (Ley 12 mayo, 1956)].

Y por último el suelo rústico todo aquel terreno que queda excluido de los condicionantes anteriores, [art. 65, Ley 12 mayo (Ley 12 mayo, 1956)].

Uno de los puntos más importantes en una ley de suelo, es el tratamiento de las valoraciones, debido a que estos criterios y valores establecidos se han de fijar de forma que refleje lo más fiel posible a la realidad el valor del suelo, gestionando y controlando así que no se pueda especular con el mismo. De esta manera es como la Ley de 1956 anula los módulos anteriormente establecidos, para establecer dos valores nuevos que se ajusten a la realidad. Estos valores son, valor inicial y expectante. El valor inicial se define en la norma como “Se

entenderá por valor inicial, respecto a los terrenos no urbanizados, el intrínseco de los predios determinado por su aprovechamiento en el momento de la valoración” y el valor expectante “Se entenderá por valor expectante el potencial de los terrenos en razón a las perspectivas de aprovechamiento o utilización urbanística”, [art.85, Ley 12 mayo (Ley 12 mayo, 1956)]. También aparecen otros dos valores el urbanístico y comercial, pero no son definidos por la presente norma, sino por la Ley de Expropiación Forzosa. Aun así es necesario conocer estas definiciones, ya que las plusvalías se generan a partir de todos estos módulos de valoración. “Se entenderá por valor urbanístico el que tuvieren los terrenos en relación con las posibilidades de edificación resultantes del planeamiento” y por último “Se entenderá por valor comercial el mayor valor que sobre los anteriores puedan tener por sus circunstancias de situación, concentración urbana u otras semejantes”, [art.85, Ley 12 mayo (Ley 12 mayo, 1956)].

Una vez conocidas todas estas definiciones y conceptos de valoración se puede definir como se fijan las plusvalías generadas por la comercialización de los terrenos. Esta se ve afectada por la relación entre el valor urbanístico y el inicial. Por el cual, al valor urbanístico del área necesaria para la edificación, se ha de deducir el valor inicial.

La Ley de 1956 introduce algunos nuevos conceptos muy novedosos y arriesgados por el contexto en el que se enclava la redacción de la misma. Algunos de estos conceptos son, descentralizar el proceso urbanístico y dividir esta competencia por municipios, constituir el concepto de “patrimonios municipales del suelo”, [art.72, Ley 12 mayo (Ley 12 mayo, 1956)], crear planes territoriales y especiales debido a que la reparcelación se considera una pieza fundamental en la buena ordenación territorial y delimitar de forma jurídica el régimen del suelo, así como sus derechos y deberes.

Los dos primeros conceptos están estrechamente ligados, siendo uno consecuencia del otro. La ley establece dividir por municipios la capacidad de planificar el territorio para asegurar un mayor control y seguimiento de la ordenación urbanística establecido para cada uno, ya que es responsabilidad de cada entidad administrativa local, la creación de dicha normativa. Por ello se constituye el concepto de “patrimonios municipales del suelo”, [art.72, Ley 12 mayo (Ley 12 mayo, 1956)], el cual sólo es obligatorio para los municipios de más de cincuenta mil habitantes, los demás municipios es de carácter voluntario. Este concepto se aprueba por ley y pretende crear un conjunto de solares de reserva y edificables, para un mayor control de la expansión del municipio. Se podrán expropiar y enajenar terrenos de acuerdo a la normativa correspondiente. Dichos terrenos tendrán que seguir las restricciones establecidas por el Plan General de la ciudad.

En la propia ley se establece como pieza fundamental la reparcelación del territorio, mediante la ordenanza municipal, es por ello que entre otros se crean los planes territoriales y especiales. Los planes territoriales abarcan el Plan Nacional de Urbanismo, los Planes provinciales, comarcales y municipales, mientras que los especiales son los que regulan el paisaje, la conservación del medio rural, los viales y vías de comunicación etc.

Se delimita el régimen del suelo ya que al ser reconocido el derecho a la propiedad privada y por ello el necesario amparo de los Poderes Públicos, es necesario y urgente crear un régimen

por el cual se pueda controlar y regular dichos derechos. Por ello se crea la clasificación de los usos pormenorizados, provocando así que se delimiten los derechos y deberes conforme a lo establecido en la ley, de manera que tras la clasificación de los terrenos no pueda darse lugar a la indemnización por los mismos.

4.3.2. LEY 1976.

Al igual que ocurre con la Ley anterior, la clasificación del territorio se establece respecto a los municipios que tienen o no planeamiento. Con respecto a los que sí tienen normativa (Aberturas, García, & Nieto, 2014) urbanística los tres tipos de terrenos cambian su nomenclatura con respecto a la ley anterior para llamarse, suelo urbano, urbanizable programado y no programado y no urbanizable; mientras los que no tienen legislación municipal se clasifica en dos tipos, suelo urbano y suelo no urbanizable. Aunque cambia la terminología el concepto es prácticamente el mismo aunque con ciertas matizaciones, [arts.77-81, RD 1346/1776 (Real Decreto 1346/1776, 1976)].

Suelo urbano se considera a aquel se encuentra edificado al menos en dos terceras partes de su superficie y que conste de acceso rodado, y suministro de agua y electricidad, [art.12.2., RD 1346/1776 (Real Decreto 1346/1776, 1976)].

El suelo urbanizable es aquel que según normativa es apto para ser urbanizado, este se subdivide en dos a su vez, programado y no programado. El suelo urbanizable programado es aquel que es objeto de ser urbanizado según el propio Plan municipal. Mientras que el suelo urbanizable no programado está condicionado a la redacción y aprobación de un Programa de Actuación Urbanística antes de poder ser edificado, [art.12.3., RD 1346/1776 (Real Decreto 1346/1776, 1976)].

Por último el suelo no urbanizable es el cual la ley no incluye en los anteriormente citados, ya sea por su escaso interés o por su utilidad para la explotación agrícola y demás actividades del sector primario, [art.12.4., RD 1346/1776 (Real Decreto 1346/1776, 1976)].

En cuanto al criterio de valoraciones se basa en dos conceptos, el valor inicial y el urbanístico. El concepto es el mismo que en la normativa derogada por la aprobación de esta, aunque en esta Ley se especifica cuando será necesaria la utilización de cada uno de ellos. El valor inicial será de aplicación en la valoración del suelo rústico, ya que determina el rendimiento que se genera por la explotación de estos terrenos. Por el contrario el valor urbanístico valora el aprovechamiento del resto de la clasificación de los suelos, suelo urbano, suelo urbanizable programado y no programado. En el suelo urbano dicho valor dependerá de lo establecido en normativa y en su defecto de tres metros cúbicos por metro cuadrado. En suelo urbanizable programado por el aprovechamiento medio del sector, y en el suelo urbanizable no programado por su ocupación prevista en el planeamiento. Dichos aprovechamientos será el que resulte después de ceder la parte correspondiente a la entidad pública local. Estos podrán

incrementarse o disminuirse en un quince por ciento por las condiciones de las edificaciones y del terreno, [Segundo capítulo, RD 1346/1776 (Real Decreto 1346/1776, 1976)].

Una vez conocido como se valoran los distintos terrenos y solares la metodología para la tasación se establece según la clasificación que tengan, aunque nunca el valor urbanístico puede ser mayor al valor inicial.

No se contemplan plusvalías generadas en esta Ley.

Por último mencionar los nuevos conceptos que dicha ley introduce en la ordenación del territorio. Entre los nuevos conceptos que se introducen esta la cesión en el proceso urbanizador de los terrenos urbanizables programados, de una cuantía del diez por ciento a la administración, para el uso previsto en el planeamiento como realización de viales, parques, zonas comunes etc. Estos terrenos tienen el aprovechamiento medio del sector al igual que el resto de los demás terrenos. Además los propietarios de estos terrenos han de costear el proceso urbanizador y la creación de solares. Se estipula que las indemnizaciones que puedan darse a causa de no poder materializar la reparcelación prevista en la acción urbanística, ya sea en su totalidad o en más del cincuenta por ciento de su superficie, tendrá que ser sufragada por los propietarios.

Otra de las novedades que se incorporan en esta nueva ley, es el conjunto de sistemas de actuación que se configuran para efectuar de acuerdo a la normativa la ejecución de los proyectos de reparcelación o unidades de obra. Estos sistemas son la compensación, cooperación y expropiación.

Para poder crear un método de cooperación es necesaria la aprobación del proyecto de reparcelación por el cual se efectúa la equidistribución de los terrenos de acuerdo a lo aportado por cada uno; de igual modo es para la distribución de los beneficios y cargas. Para que el entendimiento con el ayuntamiento sea más rápido y ágil se podrá constituir sociedades administrativas siempre y cuando esté integrada como mínimo por el veinticinco por ciento de la superficie.

El siguiente método que es utilizado por la administración pública pero menos común, es el método de expropiación. Sólo se lleva a cabo la expropiación de los terrenos cuando por urgencia o extrema necesidad son necesarios y se justifica su fin. Cuando se realiza la expropiación se hace del polígono completo en el que se encuentra enmarcado el terreno estipulado para su expropiación. Una vez enajenado el polígono el ayuntamiento asumirá por consiguiente tanto los beneficios, cargas y derechos que ellos generen. Después de la enajenación de los terrenos se procede a la realización de las obras de urbanización y una vez creadas las parcelas resultantes las cuales son susceptibles de edificación son enajenadas por la entidad local.

El método de compensación por su parte es de iniciativa privada y se caracteriza porque son los propios propietarios quien estando en posesión de más del cincuenta por ciento del terreno del polígono puede iniciar dicho proceso de gestión urbanista. Esto puede darse iniciado por un solo dueño que posea más de la mitad del polígono o por la unión de varios.

Una vez iniciado el proceso de compensación se procede a la aportación del terreno con la correspondiente cesión al ayuntamiento. El proyecto de reparcelación se efectuará de acuerdo a lo establecido en el plan. Los gastos que se generen por la realización de la urbanización serán asumidos por los propietarios de manera equitativa al coeficiente de participación. Y por último se crea la junta de compensación por la cual se dividen los beneficios y cargas procedentes del cambio de uso.

4.3.3. LEY 1990.

Tras catorce años sin que la legislación relativa a la ordenación urbanística cambiase, en 1990 se redacta la nueva ley del suelo en la que se definen mejor muchos de los conceptos que hasta ahora no se utilizaban en la práctica por falta de conocimiento y delimitaciones.

Una de las cosas que si se mantiene tal y como define la ley anterior es la clasificación de los distintos usos del suelo.

La valoración también mantiene los mismos criterios de valor inicial y urbanístico, con la matización de que el valor inicial se emplea en el suelo no urbanizable y urbanizable programado, incluso pudiéndose ampliar hasta al suelo urbanizable no programado, siempre y cuando no se haya ultimado el procedimiento de acción urbanizadora preciso para el cambio de uso.

La definición que otorga la presente ley para estos dos módulos de valoración es: “El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones relativas a las valoraciones catastrales, sin consideración alguna a su posible utilización urbanístico, salvo lo dispuesto en el artículo 66.2”, [art.67, Ley 8/1990 (Ley 8/1990, 1990)], y “El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de este carácter que en el momento de realizarse la valoración se hubieran adquirido”, [art.68, Ley 8/1990 (Ley 8/1990, 1990)].

En cuanto al tipo de tasación que se establece, es una tasación conjunta para la expropiación de los terrenos, en las que el justiprecio de las mismas podrá ser valorado económicamente o mediante la dación de otros terrenos valorados en la misma cantidad, [art.68, Ley 8/1990 (Ley 8/1990, 1990)].

De acuerdo a lo que establece la legislación estatal sobre las plusvalías generadas, serán los propietarios de los terrenos quienes tienen que sufragar dichos gastos, así como, quien obtendrán los beneficios del proceso urbanizador, [art.2, Ley 8/1990 (Ley 8/1990, 1990)].

El proceso urbanizador consiste en que bien de forma privada o pública se impulsa el cambio de uso de suelo urbanizable no programado a urbano y por consiguiente poder construir en sobre el mismo. El proceso será llevado a cabo un único propietario o por la unión de varios de ellos. Dicho proceso pasa por diversas fases, en las que, cada uno de los propietarios aporta una superficie bruta y de la suma de estas se extraerá el diez por ciento que por normativa

corresponde al órgano local, el cual será destinado para equipamientos, zonas verdes y/o vivienda de protección oficial(VPO). Tanto las cargas como los beneficios de la reparcelación son asumidos por los propietarios, [art.9, Ley 8/1990 (Ley 8/1990, 1990)].

Y por último para destacar en esta ley son los conceptos novedosos que ella misma incorpora. Desde el motivo de su redacción introduce un cambio en la visión de la ordenación y planificación urbanística, ya que con su redacción pretende acabar y subsanar la excesiva permisividad de la que disfrutaban los propietarios, al no cumplir con los plazos establecidos en la ejecución del proceso edificador y urbanizador. Para conseguir este objetivo también se estipula la obligatoriedad de la aprobación previa de licencia de obras. Si no se cumple con normativa, bien porque no se está en disposición de licencia o porque no se cumplen los plazos, el propietario puede ver su derecho a edificar reducido o anulado, [Preámbulo I, Ley 8/1990 (Ley 8/1990, 1990)].

Para contrarrestar la especulación que se genera en torno a la clasificación del uso y su cambio de uso, la Ley de 1990 regula cuatro derechos urbanísticos, el derecho a urbanizar, el derecho al aprovechamiento urbanístico, el derecho a edificar y por último pero no menos importante, el derecho a la edificación. El derecho a urbanizar está comprendido por la facultad de modificar el terreno mediante la dotación de servicios e infraestructuras necesarias, hasta obtener la propiedad de solar. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere bien por la cesión, equidistribución y urbanización según planeamiento. En cuanto a cómo se determina, la ley lo fija mediante el procedimiento técnico de aprovechamiento tipo. El derecho a edificar es básicamente ejercer la materialización del aprovechamiento urbanístico adquirido. Y como último derecho, fija el derecho a la edificación, mediante el cual se establece que toda edificación terminada esté conforme a la licencia quede incorporada al patrimonio de la ciudad. Si estas edificaciones quedasen fuera de ordenación no serían indemnizables, [Preámbulo IV, Ley 8/1990 (Ley 8/1990, 1990)].

Además esta Ley establece de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la Constitución". Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.", [art.47, Constitución Española (Constitución Española, 1978) que el patrimonio municipal del suelo sea destinado a la construcción de viviendas de protección oficial.

Como última novedad pero no menos importante es la que se introduce con el nuevo régimen de valoraciones, ya que se aplican los módulos de valoración a las expropiaciones efectuadas por los poderes públicos, tanto si tienen lugar en la ejecución del planeamiento como si se ven enmarcadas en otra normativa aplicable.

4.3.4. LEY 1998:

De acuerdo a la clasificación del suelo que hace esta ley, el suelo se divide en suelo urbano, suelo no urbanizable y suelo urbanizable. Se considera suelo urbano como aquel que ya está transformado y cuenta con el abastecimiento de agua y eléctrica, así como acceso rodado y evacuación de las aguas. Además de aquellos que por el planeamiento se hayan visto afectados, [art.8, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Suelo no urbanizable se considera a aquellos que por sus condicionantes y características ya sean paisajísticas, históricas, etc. son incompatibles con los planes de ordenación así como, con la legislación en la transformación en solar. En la clasificación de suelo no urbanizable se incluyen aquellos que sean valorados por sus características agrícolas, forestal, ganadera o por sus riquezas naturales, [art.9, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

En cuanto suelo urbanizable es aquel que no se enmarca ni en un tipo ni otro de los especificados anteriormente. Este podrá ser transformado o modificado a solar de acuerdo a lo establecido en normativa, [art.10, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Las valoraciones en esta ley vienen delimitadas de tres formas distintas, mediante la aplicación general, el momento en el que tengan lugar y el criterio general establecido para su valoración.

En la aplicación general se estipula que las valoraciones del suelo aunque sean de expropiación se han de regir por los criterios establecidos por la presente ley, siendo cualquiera la finalidad que las motive, [art.23, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Para una buena valoración se tiene que saber a qué momento específico se refiere. En esta ley se establecen tres momentos distintos. El primero se valorará bien al inicio del trámite del justiprecio o en la exposición del proyecto de expropiación al público, según si se trata de expropiación forzosa o expropiación por el método de tasación conjunta. El segundo momento que especifica la ley es también al inicio del procedimiento, en el resto de actuaciones. Por último, el tercer momento que prevé la legislación es en cuanto a las indemnizaciones, ya que tendrán lugar en el momento de su publicación definitiva, [art.24, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Y como tercer criterio, el criterio general establece que la valoración del suelo será en función de su clasificación y situación. Por la clasificación del suelo se valoran los tres distintos tipos establecidos en la presente ley, suelo no urbanizable, suelo urbanizable y suelo urbano, [art.25, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Para el suelo no urbanizable se empleará el método de comparación, por el cual se comparan fincas análogas de iguales características, dimensiones, usos y aprovechamientos. Obteniendo de este modo por similitud el precio de la finca objeto. Cuando sea imposible realizar dicho método, la valoración se realizará por capitalización de rentas o potenciales del suelo, por el cual se intenta establecer el valor de mercado de un terreno de acuerdo a los beneficios que se pueden obtener de él, [art.26, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Para el suelo urbanizable hay dos condicionantes por los cuales se valorará de una u otra forma, estos son si está en fase de tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo o si está en fase de transformación a solar. Si está en la primera fase anteriormente expuesta se obtendrá a partir del aprovechamiento del módulo básico de repercusión (MBR) del polígono, el cual vendrá reflejado por las ponencias de valores catastrales. Si por el contrario se encuentra en la fase de transformación será de igual manera que ocurre con el suelo no urbanizable, [art.27, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

El suelo urbano se subdivide en cuatro formas de valorar. Cuando se encuentre sin urbanización consolidada se obtendrá mediante el MBR establecido por las ponencias de valores catastrales, salvo lo dispuesto en la siguiente situación. Cuando se trate de reforma, renovación o mejora urbana será el resultante estipulado por normativa a no ser que sea mayor el que resulte de la edificación existente, por lo cual sería éste. Cuando si exista una urbanización consolidada se valorará mediante el MBR bien sea por parcela o por tramos de calles. Y por último cuando no existan o no esté vigente la ponencia de valores, se obtendrán por el método residual, aplicando para ello los valores de repercusión. El método residual es aquel que evalúa todos los gastos y cargas. Consiste en restar al valor final que posee un inmueble todos los gastos que han sido necesarios para su edificación y posterior puesta en marcha, [art.28, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Para la valoración de las infraestructuras, plantaciones, obras o instalaciones se ha de comprobar si han sido o no consideradas en la valoración del terreno, por ser consideradas de mejora. Si no han sido valoradas, se ha de valorar conforme a la Ley de Expropiación Forzosa, el cual será íntegro para los propietarios. También se fija el valor conforme a la Ley de Expropiación Forzosa cuando se trata de indemnizaciones por terrenos rústicos y urbanos. En cuanto al valor de las edificaciones, las cuales se valoran de forma independiente al terreno, se procede al cálculo fijado en la normativa catastral. Este valor es corregido por diferentes coeficientes como la antigüedad y el estado de conservación, [art.31, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

En las concesiones administrativas y derechos reales cuando sea por construcción, modificación o extinción se fija el justiprecio de los mismos, según normativa aplicable y si procede se puede aplicar las normas del Derecho Administrativo, Civil o Fiscal. Otra característica de este tipo de valoración es cuando se expropia una finca que está gravada con diferentes cargas. Bien se valora cada una de ellas y se distribuye entre cada uno de los propietarios afectados o se valora el conjunto y se reparte de forma proporcionada entre los propietarios de los mismos, [art.32, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Y por último en esta Ley se introduce un nuevo concepto de valoración que es la deducción por gastos de urbanización pendiente. Esta valoración depende de lo establecido en la normativa y si así lo permite. Consiste en deducir los costes de urbanización y gestión, así como los de promoción al valor obtenido del aprovechamiento. De igual manera se establece que en las obras de renovación o mejora, se puedan deducir los gastos que ellos generen, [art.30, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Una vez estipuladas las valoraciones se debe hacer lo propio con las tasaciones. En cuanto a las tasaciones, se establece el procedimiento de tasación conjunta, método habitual por el cual se rigen las expropiaciones, en el cual la administración que expropia no puede ejercer su derecho de ocupación hasta que no se haya procedido al reparto definitivo de las indemnizaciones, [art.24, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

Por último se especifican los nuevos conceptos y delimitaciones que genera esta Ley.

Uno de los cambios más importantes que introduce esta ley es todo el suelo es urbano excepto cuando por ley se estipule lo contrario, con lo que ello implica. Así mismo lo recoge la ley “Dentro de estos concretos límites, que comprenden inequívocamente la determinación de las distintas clases del suelo como presupuesto mismo de la definición de las condiciones básicas del derecho de propiedad urbana, la presente Ley la de facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado”, [exposición de motivos II, Ley 6/1998 (Ley 6/1998, 1998)].

El último concepto novedoso que presenta la presente Ley es la deducción de gastos de urbanización, así como los de gestión. Esta ley establece que cuando así la normativa aplicable estipule se pueden deducir los gastos de urbanización, gestión y promoción al valor determinado por el aprovechamiento del mismo. De igual manera sucede con aquellos terrenos en los que se encuentren en situación de reforma interior, renovación o mejora urbana, en los cuales las deducciones serán por los gastos adicionales que conlleven.

4.3.5. LEY 2008:

Por último la ley que hoy en día está vigente, por lo que es de especial mención e interés conocer de manera más expresa dicha normativa.

A diferencia de lo que ocurre en normativas anteriores, que clasifican el suelo en tres categorías distintas, en la presente ley sólo lo hace en dos, suelo rural y suelo urbano. Todo lo que no sea rural será urbano, con las connotaciones que ello representa.

El suelo rural son todos aquellos terrenos que tienen cualquier tipo de protección, ya sea paisajística, histórica, por explotación agrícola, ganadera etc., [art.12.2., RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

Mientras que el suelo urbano es aquel que está en el conjunto delimitado por el planeamiento y el cual está dotado de viales, equipamientos y parcelas propias del núcleo urbano. Además se considera suelo urbano a aquellos asentamientos que cumplan con alguna de las siguientes características: que este en ejecución o haber sido ya urbanizado, tener instalaciones y abastecimientos, así como, los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de los habitantes o que el porcentaje de edificación existente sea el suficiente y así quede recogido en la ordenación municipal. Si la legislación actuante así lo establece, en los núcleos rurales

donde existan asentamientos tradicionales y cumplan con todos los requisitos legales, podrá darse suelo urbano, [arts.12.3. y 12.4., RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

La presente Ley da un vuelco sustancial en la concepción de las valoraciones ya que desvincula la clasificación de la valoración, provocando así que sean independientes y reducir la especulación que por ello se pueda dar. Desde la Ley de 1956 se valoraba el suelo en función de lo que podía llegar a convertirse o ser, y no, en lo que era. Conocer este concepto es básico para poder comprender los métodos de valoración fijados en normativa, [Título III, RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

Las valoraciones tanto del suelo como de los derechos que se generan, se rigen por el precio fijado tanto en la venta del terreno o sustitución forzosa, como en el justiprecio por la expropiación forzosa, además de por el reparto de beneficios y cargas tanto en la fase de urbanización como la de reparto de parcelas, así como, por las fijadas responsabilidades patrimoniales establecidas por la Administración Pública, [art.21, RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

En esta ley se fija el momento en que se entienden referidas los distintos tipos de valoraciones. Cuando se trate de venta o sustitución forzosa se entenderá referida al momento de la iniciación del procedimiento por el cual se declara el incumplimiento, mientras que en la expropiación forzosa se valorará en el momento de la iniciación del expediente para el cálculo del justiprecio o de exposición al público. En el reparto de beneficios y cargas cuando se apruebe el procedimiento que las motive, y por último, cuando sea por responsabilidad patrimonial, será efectiva con la entrada en vigor de la disposición aplicable o el comienzo del procedimiento que lo ha causado, [art.21, RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

En cuanto a la valoración de inmuebles y edificaciones se ha diferenciar por dos características, tipo de suelo en el que se encuentran y legalidad de las edificaciones. En suelo urbano, la valoración de los inmuebles que están de acuerdo a la legalidad, se valorará de forma conjunta suelo y edificación, mientras que si por el contrario no se ajustan a lo establecido por normativa, su valor se verá reducido en la proporción establecida al periodo que ha estado exento de cumplimiento. Para ambos tipos el valor estará condicionado por la antigüedad y el estado de conservación. Para aquellas infraestructuras, instalaciones, sembrados y plantaciones en suelo rural, se tasarán de forma independiente del suelo, siempre y cuando estén conforme a la legalidad y sean compatibles al tipo de actividad que se desarrolla o al rendimiento del mismo. Se descartan aquellas que por sus mejoras permanentes sean valoradas de forma conjunta con el suelo, [art.22, RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

Cuando se trate la valoración por concesión administrativa y derechos reales sobre los inmuebles se estipula en la Ley de Expropiación Forzosa el justiprecio de las mismas cuando sea por construcción, modificación o extinción. A este se puede añadir de manera subsidiaria aquellas estipuladas en las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal. Además cuando haya expropiación y la finca se encuentre con cargas, la administración será la propietaria de

las mismas, fijando bien un justiprecio para cada una de ellas y su posterior entrega a los titulares de los mismos, o bien una valoración conjunta con distribución proporcional a las partes intervinientes, [art.22.4., RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

La valoración del suelo rural atenderá al rendimiento, uso y explotación que se obtengan de dichos terrenos, en dicho valor se incluirán las posibles subvenciones que se le otorguen por los cultivos y se deducirán los costes de explotación. Este valor puede verse modificado al alza por distintos factores como localización, accesibilidad..., situándose su valor en el doble del inicial como máximo, [art.23, RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

Para la realización de la valoración del suelo urbanizado existen varios condicionantes dependiendo en la situación en la que se encuentre el terreno. Depende de tres distintos, el primero se conforma por aquellos que estén en ruina física, no edificado, que la edificación existente sea ilegal o el proceso del mismo también. Segundo, cuando este edificado o en curso, cumpliendo siempre con lo descrito en normativa, y tercero, cuando en el suelo urbanizado existan actuaciones de reforma y renovación en la urbanización, [art.24, RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

El primer grupo se valora según su uso y edificabilidad establecida en normativa, si no estuvieran previstos se les permite utilizar la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito en el que se encuentren. A esta edificabilidad se les debe aplicar el coeficiente específico del módulo básico de repercusión (MBR), determinado por el método residual estático. De la cantidad obtenida se deducirán los deberes y cargas que se generan. Para el segundo grupo, se determinará por el valor mayor que resulte del cálculo entre la tasación conjunta de suelo y edificación mediante el método de comparación y el que resulte del método residual aplicado únicamente al terreno. Por último el valor para el tercer grupo, el suelo urbanizado en el cual se han efectuado actuaciones de reforma y renovación se utiliza el método residual, valorando uso y edificabilidad, [arts.21, 22, 23 y 24 RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

Como última valoración que esta Ley establece, es la que se genera a raíz de la equidistribución de beneficios y cargas por el proceso actuante de urbanización. En el momento de reparto de las parcelas, son valoradas suponiendo que ya está ejecutado todo el proyecto urbanizador, y de acuerdo a sus aprovechamientos según tipología. Si esto no se puede efectuar por la escasa aportación de terrenos, y estuvieran fuera de la adjudicación de los mismos, se valora de igual manera pero deduciendo los gastos de urbanización, [art.27, RD Legislativo 2/2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008, 2008)].

Los nuevos conceptos que caben mencionar en la ley vigente son:

Cualquier tasación no podrá verse afectada por las plusvalías que se generen, el cual se recoge en el artículo 36 de la Ley de Expropiación Forzosa. Dicho concepto se ha ido olvidando desde 1956, a pesar de estar vigente en la ley competente.

Aparece el derecho a la retasación, cuando por modificación de la ordenanza municipal los terrenos expropiados vean aumentado su valor inicial en el trascurso de la actuación urbanizadora.

Además con la mayor participación por parte de la iniciativa privada en el proceso urbanizador, se genera mayores plusvalías por el ejercicio de la Administración. Se ha de garantizar que aunque sea promovido por entidades privadas, cumple con la función social especificada además del destino urbanístico detallado en la ordenación urbanística.

De igual manera se desvincula la valoración de los terrenos de la clasificación de los mismos según ordenanza, para evitar así la especulación que puede conllevar. Deja a un lado en lo que puede convertirse el terreno para valorar lo que realmente es. Por consiguiente una de las pretensiones que tiene esta Ley es la de asegurar mínimos en transparencia y participación urbana.

Por último hace distinción por un lado entre situación y actividad, y por otro lado estado y proceso. En cuanto a la primera distinción distingue en los distintos usos básicos del terreno urbano y rural, mientras que en la segunda comparativa se ocupa de las plusvalías que son generadas por las transformaciones urbanísticas.

4.4. EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD DE GRANADA. REPRESENTACIÓN GRÁFICA.

En las siguientes páginas se detalla de forma gráfica el estado de la ciudad en ambas épocas, árabe y cristiana, así como el estado actual. De esta manera, se puede comprobar la evolución urbanística, arquitectónica y cultura que ha experimentado Granada desde que existe constancia gráfica de las mismas.

Con estos planos topográficos recopilados a continuación, se demuestra que el urbanismo y la evolución son dependientes el uno del otro, al igual que influye la cultura, pensamientos ideológicos y la política de cada época.

Existen tres Granada claramente diferenciadas, estas coinciden con la Granada árabe con las dinastías Ziri y Nazarí, ver Ilustración 7. La Granada cristiana, tras la conquista a los musulmanes por parte de los Reyes Católicos y la Granada actual, bajo un régimen soberanista y democrático, ver Ilustración 8 y 9.

En todos ellos se refleja la distribución de espacios, alineaciones y construcciones típicas.

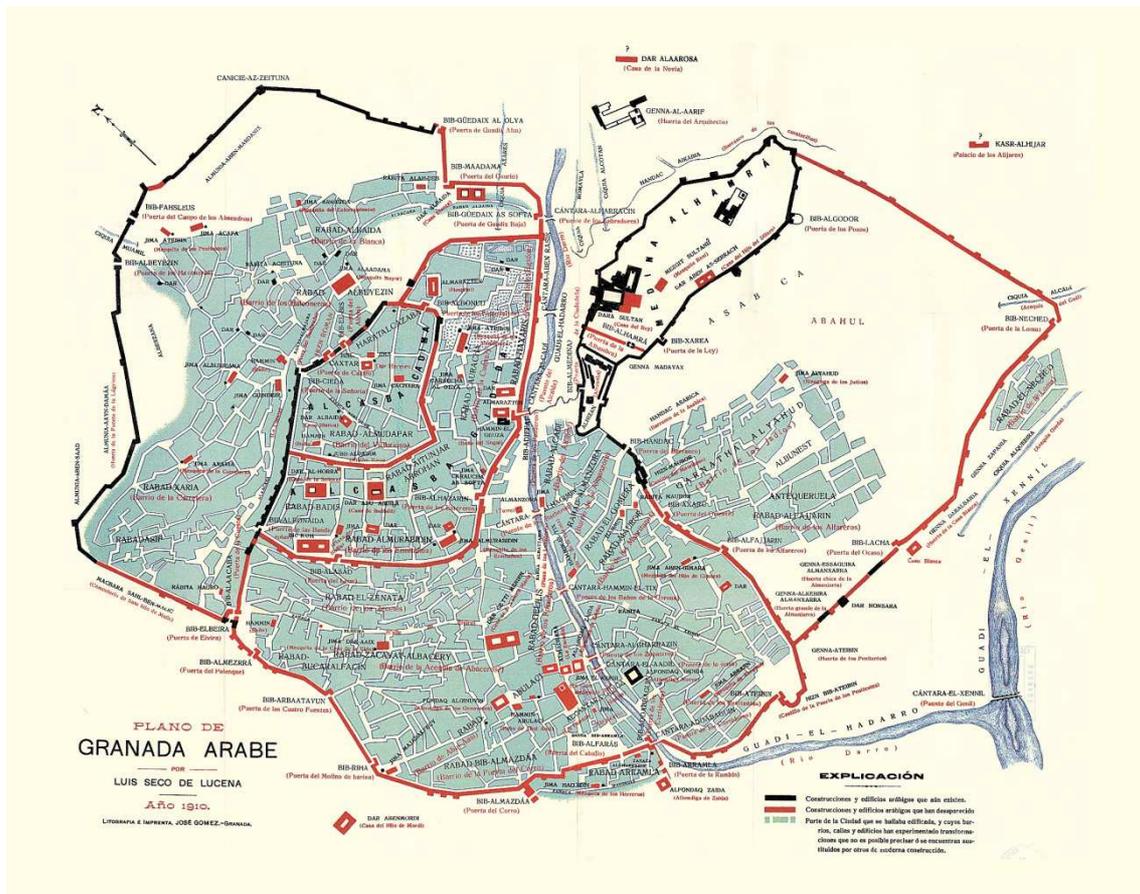
Mientras que en la cultura árabe y cristiana, lo que más relevancia tiene sobre el plano son las construcciones de índole religioso, en el estado actual, estas connotaciones desaparecen.

Sólo en la cultura árabe se presta especial atención a las edificaciones y fortificaciones defensivas, esto en culturas posteriores no ocurre.

En la representación gráfica de hoy día, predominan la clasificación del suelo y por tanto la distribución de los usos pormenorizados de la ciudad, establecido por normativa, ver Ilustración 10.

4.4.1. CULTURA ÁRABE.

ILUSTRACIÓN 7: GRANADA ÁRABE, POR LUIS SECO, 1910.

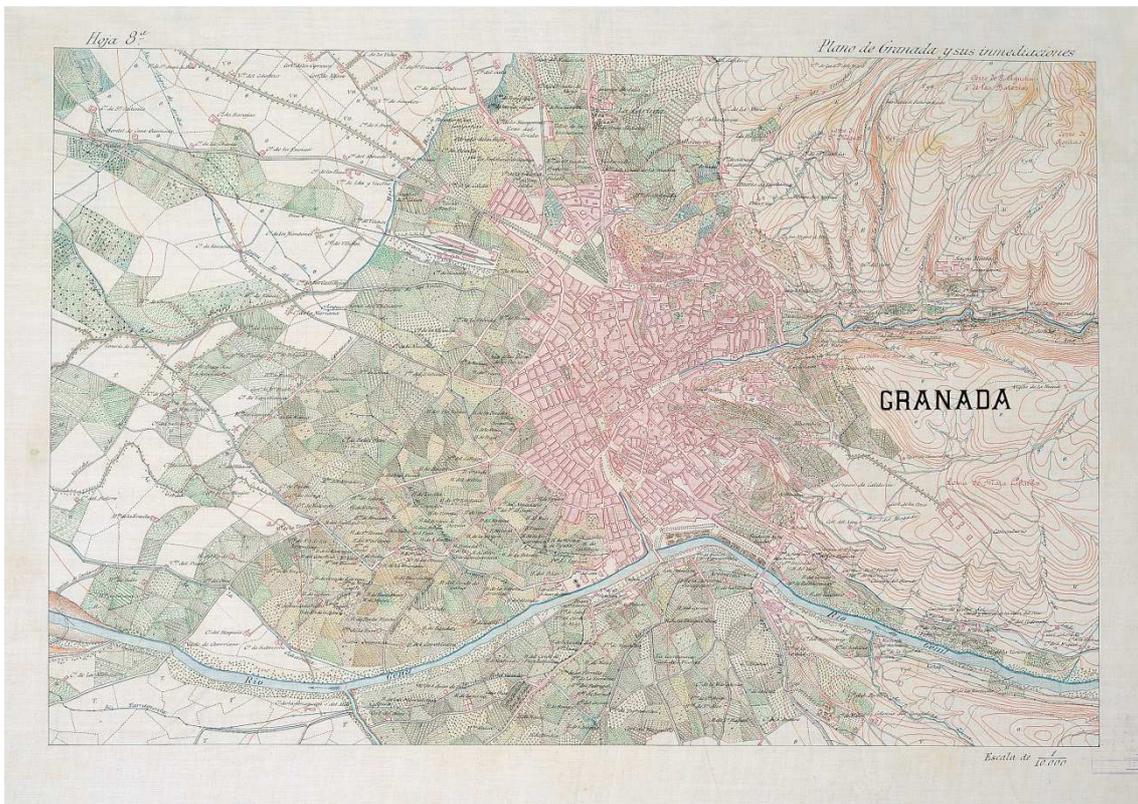


(Calatrava Escobar, Juan; Ruiz Morales, Mario, 1957).

Aunque es una representación posterior a la época, refleja la delimitación de la ciudad con su muralla perimetral, los distintos rabad y zocos de la ciudad.

4.4.2. CULTURA CRISTIANA.

ILUSTRACIÓN 8: GRANADA Y SUS INMEDIACIONES.



(Calatrava Escobar, Juan; Ruiz Morales, Mario, 1957).

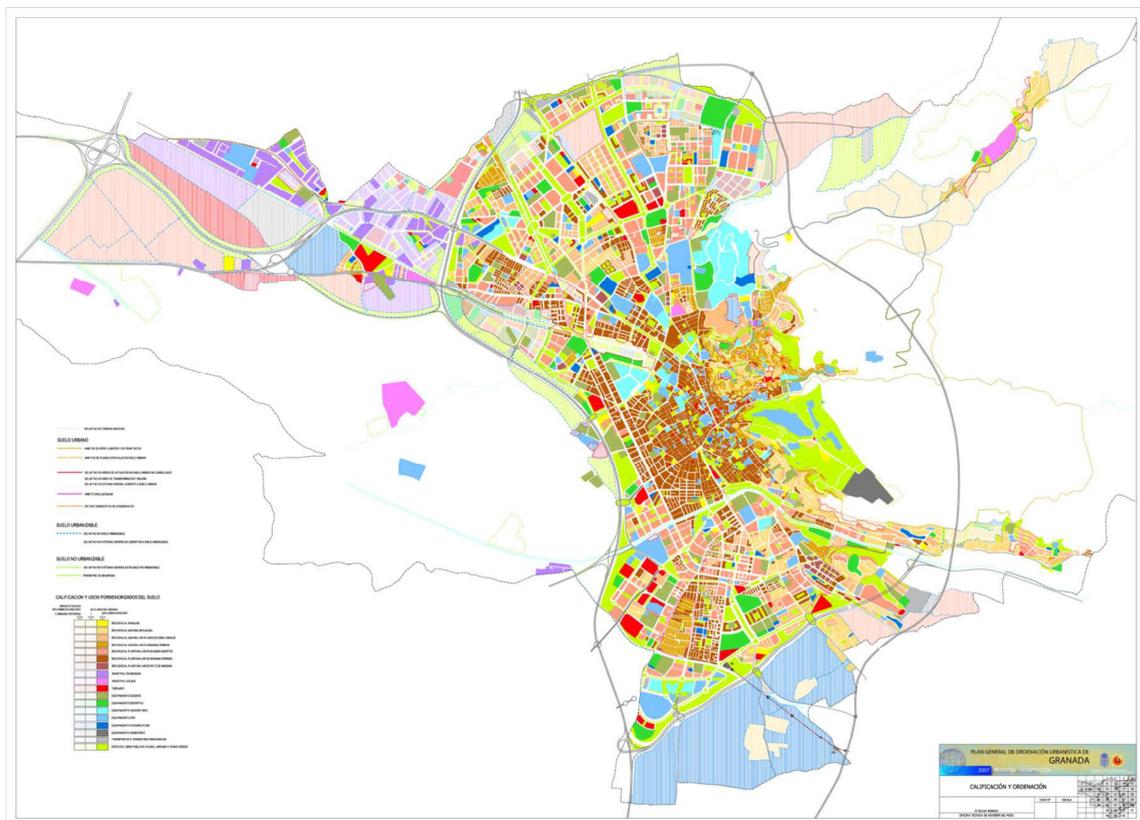
ILUSTRACIÓN 9: PLANO DE GRANADA POR FRANCISCO PERICAS Y GISBERT, 1894.



(Calatrava Escobar, Juan; Ruiz Morales, Mario, 1957).

4.4.3. ESTADO ACTUAL.

ILUSTRACIÓN 10: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, GRANADA, 2001.



(Plan General de Ordenación Urbana, 2001).

5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA. RELACIÓN ENTRE METODOLOGÍAS APLICADAS POR MINISTERIO DE FOMENTO Y SOCIEDAD DE TASACIÓN.

En los siguientes párrafos se aborda tanto la metodología de ambas entidades como la relación de los valores en €/m², entre ambas.

Es necesario explicar por qué se han elegido de estas dos entidades, y por qué la relación de una entidad pública con una privada.

Para abordar un estudio objetivo y realista es necesario conocer los valores que el propio estado español ofrece y por los que recogiendo el número de viviendas, y el valor de mercado corregido a partir de sus estimaciones.

En contraposición se encuentra una empresa privada como es Sociedad de Tasación, (Sociedad de tasacion, 2015). Dicha sociedad es la única empresa española de valoraciones que oferta datos en abierto para la vivienda libre. Fue fundada en 1982 además es la primera entidad de tasación de España, como así recoge el propio registro.

Es por ello que en los siguientes párrafos y páginas se va establecer una relación entre la metodología que establece cada una, así como, los valores de mercado que reflejan tanto Ministerio de Fomento como Sociedad de Tasación para vivienda libre.

Para ello se desarrollan y especifican ambas metodologías, además de las siguientes gráficas y comentarios al respecto:

- Evolución de la media nacional por el Ministerio de Fomento.
- Evolución de la media nacional por Sociedad de Tasación.
- Correlación entre las medias nacionales y valores medios de Granada.
 - Evolución de las medias nacionales.
 - Evolución de los precios medios para Granada.
- Relación entre las medias autonómicas y el valor medio de Granada por el Ministerio de Fomento.
- Relación entre las medias autonómicas y el valor medio de Granada por Sociedad de Tasación.

Todas las gráficas abarcan valores desde 1999 a 2015.

El Ministerio de Fomento elabora informes trimestrales mientras que Sociedad de Tasación los publica semestralmente. Por lo tanto en aquellas gráficas en las que intervengan datos de ambas, se estudiarán los datos de final de año. Cuando por el contrario, se den en gráficas separadas, se elaborarán de acorde a lo publicado por cada una de ellas.

En todas las representaciones ya sea mediante gráficos de columnas o líneas, se definen las distintas etapas, inicio de la burbuja inmobiliaria, punto máximo, y el decrecimiento del valor en las distintas etapas.

5.1. METODOLOGÍA DE CÁLCULO MINISTERIO DE FOMENTO.

Se inicia el proceso en 1962 por los ministerios competentes en ese momento, en 2004 hasta 2010 es el Ministerio de Vivienda el encargado de redactar dichas metodologías y valoraciones. Desde esa fecha hasta hoy en día el encargado de la confección del mismo es el Ministerio de Fomento.

Dicho informe se realiza de forma trimestral desarrollando los valores de manera nacional, autonómica y provincial. El objetivo del mismo es dar a conocer las viviendas libres tanto iniciadas como terminadas visadas en los proyectos de ejecución, que se recogen en los colegios oficiales pertinentes.

Un concepto básico que hay que conocer para comprender que se entiende por vivienda libre es el que recoge la propia metodología, “Vivienda libre: se entiende por Vivienda Libre toda vivienda que no se encuentra sujeta a ningún régimen de protección pública y puede ser transmitida sin restricciones entre partes”, (Metodología Estadística de Vivienda Libre, 2012).

Los datos se obtienen de los distintos colegios, como con el Colegio Oficial de Arquitectos y el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos. Del Colegio Oficial de Arquitectos se obtiene la información para la determinación de las viviendas iniciadas y terminadas, excepto para el periodo de 2005-2009, que se recogen los visados del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos.

Cuando se proceda a la valoración de los datos, se ha de tener en cuenta que dichos valores de mercado incluyen los datos de vivienda de protección oficial (VPO), los cuales sólo serán deducidos en un periodo de cuatro años. “En el período Enero 2005-Junio 2009 hubo una ruptura en la serie. En dicho período la estimación se basó en la información de los Visados de Dirección de Obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos, del Ministerio de Fomento, de los que se dedujo la vivienda protegida”, (Metodología Estadística de Vivienda Libre, 2012).

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE VIVIENDAS INICIADAS.

En el documento sobre metodología de Estadística de Vivienda Libre que publica el Ministerio de Fomento en su apartado número seis, llamado Estimaciones se cita textualmente:

“Los datos mensuales de viviendas libres iniciadas se obtienen aplicando un coeficiente corrector a las viviendas libres visadas tres meses antes al mes objeto de la estimación, debido a que no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse. Los distintos coeficientes aplicados han ido variando en función de datos suministrados por otras fuentes estadísticas complementarias, “Estudio de Oferta de Vivienda Nueva en Construcción en Zonas Urbanas”, “ Estudio sobre la Oferta de Vivienda Nueva

Construcción”, “Estadística de Visados de Dirección de Obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos” y “ Estadísticas de Vivienda de los Colegios de Arquitectos”, situándose en el 0,90 y, recientemente, en niveles más bajos, debido a la situación coyuntural de la edificación residencial”, (Metodología Estadística de Vivienda Libre, 2012).

Dicho coeficiente corrector de 0,90 no tiene justificación alguna para su valor. No existe referencia que haga alusión al mismo. Sólo se indica que podrá ir variando dependiendo de los datos ofrecidos por otras estadísticas. Dichas valores provienen de las ofertas de viviendas, viviendas de nueva construcción y obras visadas por los colegios de Arquitectos técnicos y Arquitectos.

Con la aplicación del coeficiente corrector en realidad el ministerio ofrece unos valores de mercados corregidos, como así indica su propia nomenclatura.

No se entiende como si por normativa está estipulado que para que una valoración sea cierta, debe ir acompañada de su justificación, como el ministerio crea coeficientes sin la justificación del mismo.

Otro factor que el propio ministerio estipula como condicionante para que dicho coeficiente varíe, es, la situación coyuntural de la edificación residencial. Dicho concepto tampoco explica a que hace alusión. Si es que no existe suficiente número de viviendas nuevas iniciadas, si es la escasa venta de inmuebles y viviendas, si es que el stock de inmuebles que existe en este país no es suficiente o por el contrario excesivo. No deja claro a qué situación se refiere.

Según metodología, cita: “..., situándose en 0,90 y, recientemente, en niveles más bajos,...”, (Metodología Estadística de Vivienda Libre, 2012), pero no aporta ningún nuevo valor que sea inferior, para esa caída en los niveles.

Los datos que son necesarios para el cálculo de las viviendas iniciadas son, el número de visados recogidos por el Colegio Oficial de Arquitectos tres meses antes de utilización, para así poder ser depurarlos y desechar valores nulos o incorrectos.

Estos valores serán corregidos por el coeficiente establecido de 0,90. Para el cálculo de dichos valores, ver Tabla 1.

TABLA 1: FÓRMULA ESTIMACIÓN VIVIENDAS LIBRES INICIADAS.

FÓRMULA
Est.viv.libre iniciadas = a* PEVt_3

Est. Viv. Libre iniciadas = Estimación de viviendas libres iniciadas.

a = Coeficiente corrector.

PEVt_3 = Viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos en el mes t_3.

(Metodología Estadística de Vivienda Libre, 2012).

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE VIVIENDAS TERMINADAS.

“Para estimar las viviendas terminadas se toman los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este periodo representa la duración media de construcción de un edificio residencial, según los datos facilitados por el “Estudio sobre la Oferta de Viviendas de Nueva Construcción”. Asimismo, al igual que para la estimación de viviendas libres iniciadas se aplica un coeficiente corrector, en base a los datos suministrados por otras fuentes estadísticas complementarias”. (Metodología Estadística de Vivienda Libre, 2012).

Ocurre de igual manera con el coeficiente para las viviendas terminadas que con las iniciadas, ya que es el mismo coeficiente. Existen por tanto las mismas incongruencias.

Tampoco deja claro respecto a que fuentes estadísticas complementarias, varía dicho coeficiente corrector.

Los datos que son necesarios para el cálculo de las viviendas terminadas son, el número de visados recogidos por el Colegio Oficial de Arquitectos veinticuatro meses antes de utilización, ya que al igual que ocurre en el caso anterior no todas aquellas que son visadas se inician, ni todas las iniciadas se terminan.

Estos valores serán corregidos por el coeficiente establecido de 0,90, mismo coeficiente que para las iniciadas. Para el cálculo de dichos valores, ver Tabla 2.

TABLA 2: FÓRMULA ESTIMACIÓN VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS.

FÓRMULA
$\text{Est.viv.libre terminadas} = b * \text{PEVt}_{24}$

Est. Viv. Libre terminadas = Estimación vivienda libre terminadas.

b = a = Coeficiente corrector.

PEVt_3 = Viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos en el mes t_24.

(Metodología Estadística de Vivienda Libre, 2012).

5.2. METODOLOGÍA DE CÁLCULO SOCIEDAD DE TASACIÓN.

Los criterios que Sociedad de Tasación estipula para que todos los evaluadores valoren de igual manera los bienes inmuebles, son los generados tres meses antes al valor que acomete.

Dichos criterios se basan en los siguientes aspectos a tener en cuenta:

- El estado del sistema financiero así como la economía.
- Las ventas de promoción y suelos que han tenido lugar teniendo en cuenta sus condiciones y características.
- Las ventas de residencias habituales.
- Las ventas de segunda residencia.
- El Stock de vivienda que se mantiene tras las operaciones de ventas acontecidas.
- Precio de la vivienda y situación del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta el estudio de mercado elaborado para el control del mismo.
- Venta de locales, independientemente del uso al que este destinado.

(Informe Trimestral de Sociedad de Tasación. Tendencias del Sector Inmobiliario, 2015).

La metodología que establece Sociedad de Tasación para elaborar una valoración de un inmueble es la siguiente.

Primero, unos trabajos previos que consisten en la documentación y estudio del inmueble, así como de sus inmediaciones. De acuerdo a ello se estudiarán las vías de acceso, equipamientos y servicios.

También se comprobará mediante normativa si sobre dicho inmueble o vivienda existe algún tipo de protección, proceso de expropiación, o esté afectado por carreteras, riberas de ríos o litoral etc.

Una vez elaborados dichos trámites se procede a la inspección del inmueble tanto externa como interna, este será el segundo aspecto a tener en cuenta por un evaluador,

En la inspección externa se procede a la verificación del estado del edificio respecto a otros colindantes si es que hay. De esta manera se compara con otros, pudiendo extraer así la edad aproximada del edificio, altura, número de pisos, si existe o no facilidad de aparcamiento, el estado de conservación del mismo y si cuenta con zonas comunes como parques, plazas...

En cuanto a la inspección interna, se ha de comprobar el estado de ocupación, la descripción registral, el uso para el que se destina, la superficie construida, si el proyecto por el que se concede la licencia esta visado, el estado de la construcción y conservación, si cuenta con protección pública y por último fotografía del mismo, para constatar del estado del mismo el día en el que se produjo la visita.

Los aspectos de estado de ocupación, descripción registral, uso para el que se destina, visado del proyecto y protección pública, son documentales, en los que se procede a cotejar y verificar información obtenida por normativa, registro u otros métodos.

Por otro lado se encuentra la comprobación de la superficie construida, en la que el tasador elabora un croquis acotado en el que delimita las estancias, superficies y alturas del inmueble, y será a partir de este el plano que el técnico competente elabore y adjunte en el informe.

Y por último la fotografía del inmueble, documentación gráfica que constata el estado del inmueble en el momento de la toma de contacto.

Una vez a posteriori se volverá a comprobar la legalidad de dicho inmueble. Una vez realizado se comprobará que se tienen los datos necesarios para concluir el trabajo de campo y comenzar con el trabajo de estudio.

El trabajo de despacho es uno de los más importantes, y se compone por un lado del levantamiento del plano y medición de superficies, y por otro lado la verificación completa del inmueble incluyendo la legalidad urbanística del inmueble.

Tras estos procesos, el tasador debe escoger entre los tres métodos descritos por normativa, (ORDEN ECO 803/2003, 2003). Estos métodos de cálculo para valores de mercado son:

- Método de comparación.
- Método de actualización de rentas.
- Método residual.
- Método de valor máximo legal.

El método de valor máximo legal, sólo será aplicable cuando el inmueble esté acogido a protección pública.

Los distintos métodos de valoración se pueden resumir de manera breve y concisa en las siguientes líneas.

Método de comparación: se reúne documentación sobre inmuebles de características similares en el entorno más cercano al mismo, que hayan sido objeto de compraventa u oferta de venta. De esta recopilación de datos se escogen al menos seis que tengan similares características, uso, tipo.... A partir de estas seis muestras se consideran las diferencias físicas con cada dato, por lo que se genera al menos seis Valores de Mercado homogeneizados. Estos seis valores homogeneizados se ponderan de acuerdo a las similitudes de estos con el inmueble a valorar, por lo tanto se puede establecer el Valor de Comparación como consecuencia del proceso de homogeneización. Dicho valor se ha de ajustar a lo establecido por la ECO 805/2003, (ORDEN ECO 803/2003, 2003).

Método de actualización de rentas: este método sólo estará justificada su utilización cuando el inmueble tenga cedido el uso, estén arrendados o sean de explotación económica. Por lo que dicho valor se obtiene por la actualización de rentas futuras.

Método residual: este método será sólo aplicable en aquellos casos en los que no pueda darse los métodos anteriormente especificados. Dicho procedimiento se basa en el cálculo del valor tras la transformación del mismo, descontando los gastos necesarios para tal fin, por lo que así se calcula el valor actual del mismo. Se suele emplear en suelos y construcciones en fase de transformación.

Valor máximo legal: este se aplica cuando se está bajo la protección pública y delimita el valor máximo que puede llegar a alcanzar en el momento de su venta. Dicho valor refleja los metros útiles del inmueble, mientras que los valores de mercado, lo que reflejan es el valor por metro construido. Dicho concepto es importante conocerlo ya que así se puede comprender mejor la diferencia y lo que cada valor refleja.

Existen otros valores técnicos entre los que destaca el “Valor de Reemplazamiento”, (Sociedad de Tasación, Desarrollo de una Valoración, 2015), el cual consiste en la suma del valor asignado al suelo, la construcción y los gastos generales. Dicho valor es necesario para conocer el coste que supondría construir dicho inmueble.

En cuanto al valor del suelo hay que destacar que se calcula según la superficie construida del inmueble que él se sitúa. Hay que diferenciar entre los inmuebles aislados o en agrupación. Los que son aislados se aplica el método de comparación, mientras que si son por agrupación es mediante el método residual.

El coste de construcción se calcula en base a lo que supondría el coste por contrata del inmueble recién terminado. A dicho valor se le aplicará los coeficientes despreciativos oportunos como el de antigüedad, conservación y obsolescencia.

Los gastos generales son calculados según estipule la normativa aplicable. Se ha de adaptar al estado actual y puede aplicarse al mismo, coeficientes de depreciación.

Todo lo anteriormente especificado determina el valor de mercado del inmueble. Tras el cálculo de todos ellos dependiendo de la tipología, uso y estado de conservación y cumpliendo con la normativa ECO 805/2003, (ORDEN ECO 803/2003, 2003), se determina el valor de tasación.

Todas estas estimaciones se hacen de acuerdo a los principios y valores de RICS.

Estos valores y principios que integra RICS y que por consiguiente toda organización, empresa o particular que se regule por las mismas, ha de cumplir y llevar a cabo son:

- Confidencialidad.
- Integridad.
- Independencia y objetividad.
- Competencia profesional.
- Comportamiento profesional.

Además Sociedad de Tasación lleva a cabo sus valoraciones de acuerdo a los estándares establecidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), desde hace 33 años. Cuenta

con un grupo de expertos en la materia y con larga trayectoria en el sector, es por ello que su experiencia los avala. Cada uno de ellos valora siguiendo las normas establecidas por RICS.

RICS es por excelencia la mayor organización del sector inmobiliario pero sobre todo por su sistema de valoración, lo que la convierte en el modelo a seguir y como fuente de conocimiento del sector. Es una organización comprometida con los intereses públicos, la cual se desvincula de cualquier gobierno u organización, por lo que asesora y aconseja de forma totalmente imparcial. Está presente en casi todos los países de la Unión Europea. En España, RICS lleva desde la década de los 70, dividiéndose en cuatro zonas, Madrid, Cataluña, Andalucía y Valencia, (RICS, 2015).

RICS, publica de forma regular las Normas de Valoración, comúnmente conocidas como Libro Rojo. La primera publicación tuvo lugar en 1974.

En el Libro Rojo de RICS se reúnen todas las reglas técnicas obligatorias, consejos y comentarios para una correcta valoración de los activos, además de con diversos comentarios en los que se discuten la metodología a seguir, así como, los diferentes tipos de propiedad que existen y sobre los que poder valorar. Estos estándares técnicos estipulados se pueden dividir en dos partes. La primera se puede aplicar por parte de todos los miembros de RICS en cualquier parte del mundo mientras que la segunda es específica de cada país. La primera parte se conforma por las reglas y consejos establecidos, siendo coherentes con lo establecido en International Valuation Standards (Normas Internacionales de Valuación). Mientras que la segunda parte relativa al país, solo la disponen Reino Unido y la República de Irlanda.

Las Normas Internacionales de Valuación (NIV) son elaboradas por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVCS). El cual, es una Organización No Gubernamental (ONG) y miembro de Naciones Unidas (ONU), la cual a su vez colabora con entidades como Fondo Monetario Internacional (FMI), Banco Mundial, la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE) entre otras.

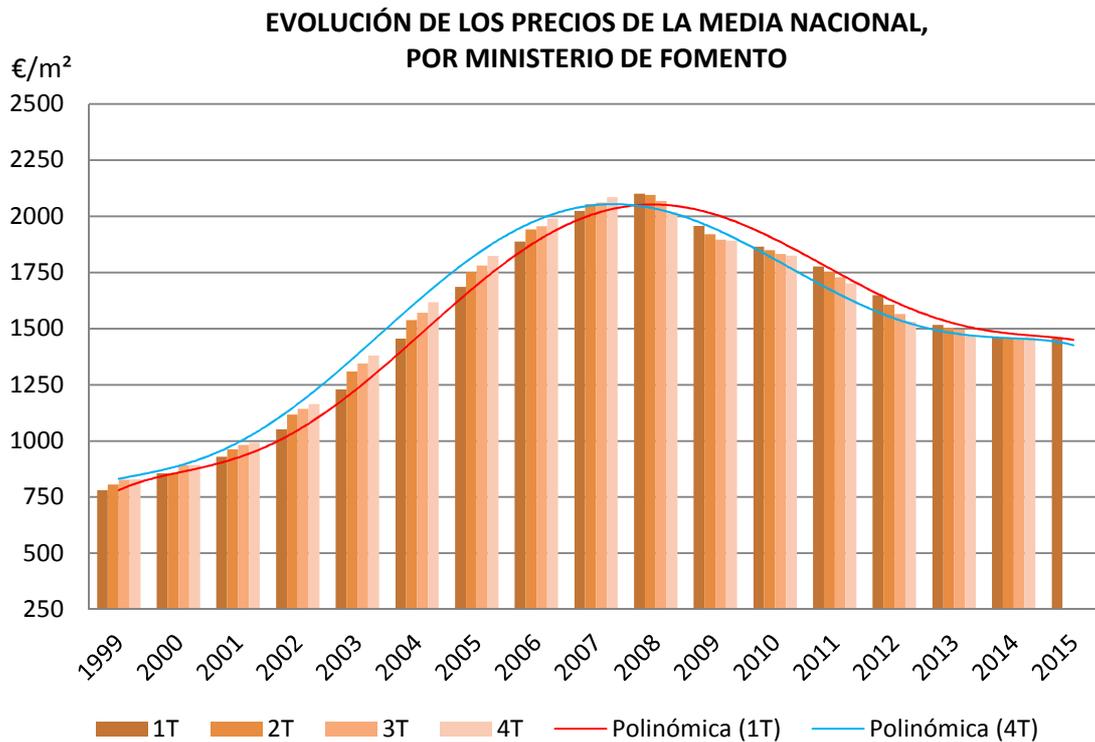
Las Normas Internacionales de Valoración (IVS) establecen una relación entre la aplicación de un sistema de evaluación u otro, con cada problema específico. La relación que se establece no es de forma directa, es decir, no son causa-efecto, sino que es el propio evaluador el que toma la decisión de que aplicación o método aplicar según el problema suscitado.

5.3. GRÁFICAS DE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR AMBAS ENTIDADES.

Todas las gráficas que se reflejan a continuación, representan una campana de Gauss lo que provoca que se pueda dividir en dos grandes zonas claramente diferenciadas, ver Gráfica 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Una primera etapa en la que se refleja el incremento continuo del valor de la vivienda, llegando a alcanzarse su valor máximo casi en mitad de gráfica, en cada una lo hace en un momento distinto, pero más o menos aproximado entre ellos. Dicho momento, se convierte en el punto de inflexión donde el precio deja de elevarse para hacer justamente lo contrario, decrecer. El resto de la gráfica se puede considerar como una sola etapa, ya que a

partir de este punto el precio sigue una constante y clara tendencia a decrecer. Aun así es necesario desglosarla en diferentes etapas, ya que se tiene que tener en cuenta cómo afecta el Memorándum de 2012, la Reestructuración y Recapitalización del Sector Bancario (SAREB), así como las medidas, reestructuraciones y modificación de la legislación fiscal, financiera, social etc.

GRÁFICA 1: EVOLUCIÓN DE LA MEDIA NACIONAL POR MINISTERIO DE FOMENTO.



Elaboración propia a partir de los datos (Ministerio de Fomento, 2015).

En cuanto a la evolución del precio de la vivienda libre a lo largo de los años, se pueden diferenciar seis diversas etapas. A partir de esta gráfica realizada con los datos del Ministerio de Fomento se hace una interpretación aproximada de cómo ha variado el precio de la vivienda a lo largo de los últimos años, y como esto ha afectado a la sociedad.

Desde el 1999 hasta finales del segundo semestre de 2008, el precio de la vivienda sólo ha experimentado subidas, dándose el mayor valor los primeros meses de 2008, coincidiendo con el inicio de la crisis en la que España y la recesión que sufre el país. En 1999 el precio por metro cuadrado se situaba en torno a 780 €/m² llegando a 2101,4 €/m², lo que significa que el precio se ha multiplicado en más de dos veces y media del precio inicial. Este aumento es a causa de la creación y desarrollo de la burbuja inmobiliaria, en la cual los precios de las viviendas entre los años 2003 y 2008 eran valores que no correspondían a la realidad del momento. Todo lo que estuviera relacionado con el sector de la construcción era susceptible de ser sobrevalorado provocando así que una vivienda de 90m², elemento de primera

necesidad, pasara de estar valorada en el 2000 en 77.040 € aproximadamente a 189.126 € en el momento de mayor auge.

La segunda fase o periodo que se establece, es la que tiene lugar a partir del segundo trimestre de 2008 hasta la finalización del mismo. Se produce un ligero retroceso del valor de la vivienda de manera escalonada y claramente acusada. Será en el 2009 cuando el descenso del valor de los inmuebles se verá más afectado. Generando una devaluación de 143.3 €/m² en menos de un año.

Después de dicha caída durante los años 2009 y 2010 aunque el precio del mismo disminuye se hace de forma más pausada. Situándose a finales de 2010 en 1825,5€/m².

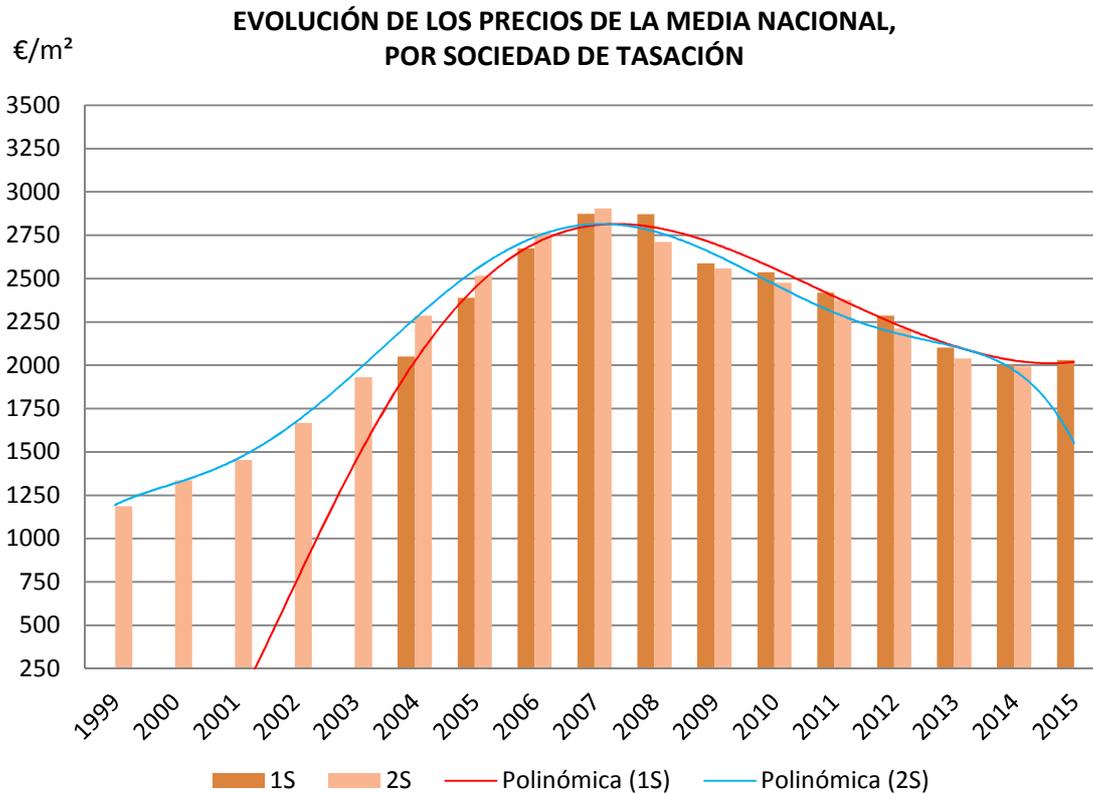
En los años 2011 y mitad de 2012 vuelve a decrecer de manera escalonada sin presentar en ningún momento síntomas de recuperación. En julio de 2012 se estima un descenso acumulado de 495€/m² desde el momento que se instaura situación de crisis nacional. Este año y medio será el comienzo de una etapa larga y dura que hoy en día aún persigue. Esta etapa coincide con la petición de ayuda externa que llevó a cabo el Gobierno de España, el acuerdo de memorando y la constitución de la sociedad de activos de reestructuración bancaria, SAREB, dicho condicionante será descrito en el apartado 6. Esto provocó que los valores de mercado se vieran afectados, ya que al contar dicha sociedad con la gran mayoría de los activos tóxicos de bienes inmuebles que hasta entonces eran propiedad de los bancos a los que se les inyectó dinero público. Estos valores de mercado disminuyeron sensiblemente en el paso de activos tóxicos de bancos a la SAREB, según reglamentación del estado español, (Real Decreto 1559/2012).

Tras la firma del Memorando, con todo lo anteriormente citado, los precios vuelven a descender en 150,6€/m², aunque esta vez de manera más continuada. El único momento en el que precio subió aunque de forma casi inapreciable fue en el último tercio de 2014.

Hoy en día el precio de una vivienda libre según el Ministerio de Fomento se sitúa en 1457,9 €/m². Lo que supone un descenso total de 643,5€/m².

En cuanto a las líneas de tendencia, representan de una manera simplificada y muy gráfica lo acaecido por el precio a lo largo de los años.

GRÁFICA 2: EVOLUCIÓN DE LA NACIONAL POR SOCIEDAD DE TASACIÓN.



Los datos para el primer semestre de 1999, 2000, 2001, 2002 y 2003, no se encuentran disponibles en la página oficial de dicha entidad.

Elaboración propia a partir de los datos (Sociedad de Tasación, 2015).

La gráfica de la evolución del precio (€/m²) de la media nacional por la organización Sociedad de Tasación presenta una distribución parecida a una normal o gaussiana. Se pueden distinguir cinco etapas.

La primera etapa corresponde a la época de bonanza del sistema financiero español, así como del sector de la construcción o más conocido como sector del ladrillo. Esta fase tiene comienzo a partir de 2003, con el inicio de la burbuja inmobiliaria, llegando a mayor auge en el segundo semestre de 2007 con 2.905€/m². Es una etapa de crecimiento continuo, llegando a elevarse el precio de la vivienda en 974€/m² en tan sólo cuatro años. Será a partir de esta fecha cuando el precio cambia la tendencia al alza por un decrecimiento acusado.

La segunda etapa es la que se produce a lo largo del 2008, es en este año cuando el precio de la vivienda comienza su declive. En el primer semestre la variación es muy despreciable pero será en el segundo semestre cuando se produzca el mayor descenso hasta la fecha de 193€/m² en sólo un semestre. Aunque los números indican que la burbuja inmobiliaria estalla a finales de 2007 no será hasta finales de 2008 cuando se haga latente.

La tercera etapa es un decrecimiento muy pausado y lento, ya que sólo disminuye desde 2009 hasta el segundo semestre de 2012 en 303€/m². El final de esta etapa coincide con la petición de ayuda externa que llevó a cabo el Gobierno de España, el acuerdo de memorando y la constitución de la sociedad de activos de reestructuración bancaria, SAREB, dicho condicionante será descrito en el apartado 6. Esto provocó que los valores de mercado se vieran afectados, ya que al contar dicha sociedad con la gran mayoría de los activos tóxicos de bienes inmuebles que hasta entonces eran propiedad de los bancos a los que se les inyectó dinero público. Estos valores de mercado disminuyeron sensiblemente en el paso de activos tóxicos de bancos a la SAREB, según reglamentación del estado español. (Real Decreto 1559/2012).

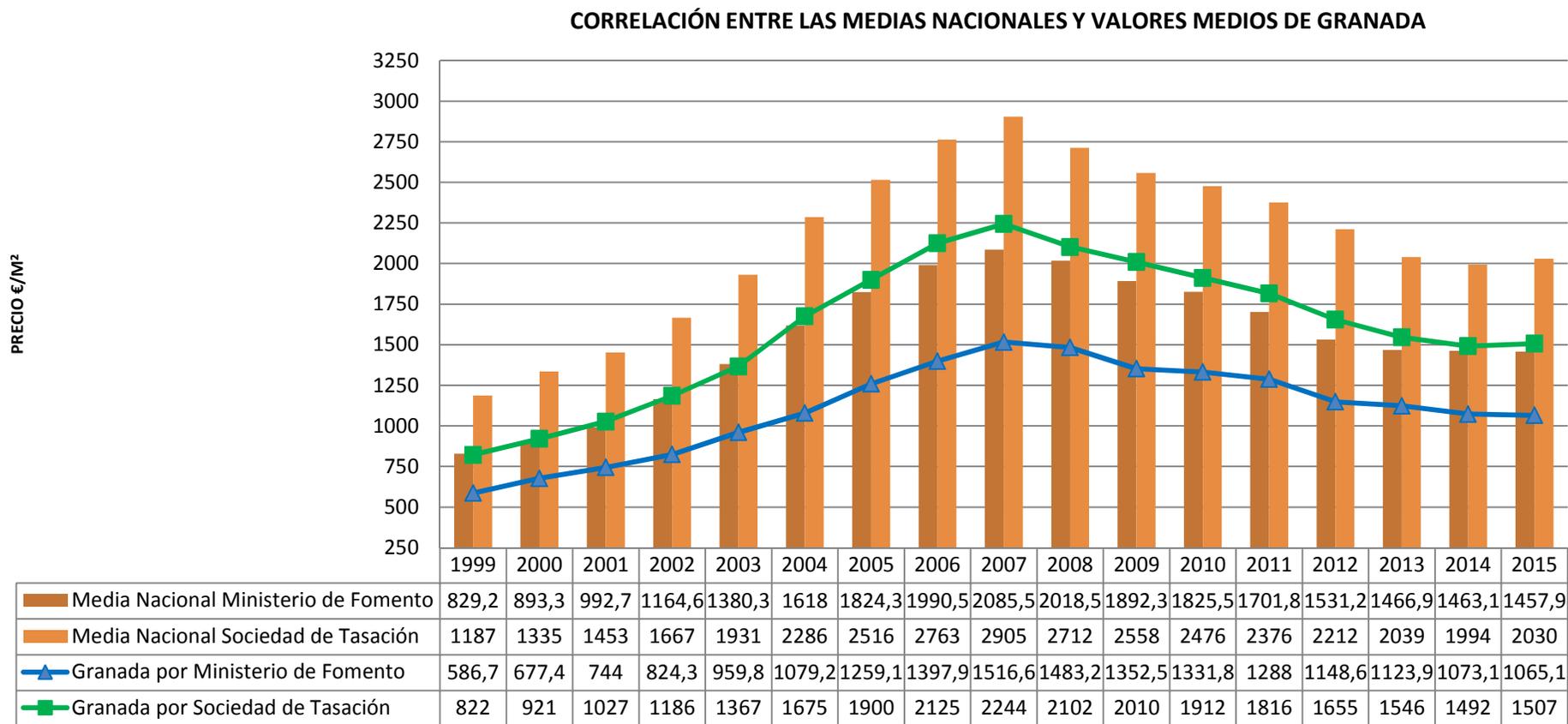
Las consecuencias de dicho acontecimiento se ven reflejadas en el siguiente año y medio, volviendo a provocar un descenso de 292€/m² en menos de dos años, hasta finales de 2014. Este periodo coincide con la cuarta fase estipulada. Hasta la fecha existe un descenso acumulado de 911€/m². Volviéndose a situarse el precio de la vivienda en valores aproximados a los de 2003.

En el primer semestre de 2015, el precio de la vivienda presenta leves mejorías, aunque es apresurado asegurar que esto es el inicio de que se mantenga o incluso llegue a elevarse. En este semestre se sitúa en 2030€/m² la media nacional establecida por Sociedad de Tasación. Esto coincide con la cuarta fase establecida.

Para poder analizar de una manera más crítica si el precio de la vivienda experimenta un ligero crecimiento o se mantiene en límites constantes solo se podrá analizar de una forma más crítica en posteriores semestres.

En cuanto a las líneas de tendencia, representan de una manera simplificada y muy gráfica lo acaecido por el precio a lo largo de los años.

GRÁFICA 3: CORRELACIÓN ENTRE LAS MEDIAS NACIONALES Y VALORES MEDIOS DE GRANADA.



Elaboración propia a partir de los datos (Ministerio de Fomento, 2015) (Sociedad de Tasación, 2015).

Tras la explicación en apartados anteriores del desglose por medias nacionales del precio de la vivienda, por ambas entidades, esta gráfica integra ambas medias, además de superponer sobre las mismas, el valor que estipulan para Granada.

De esta manera da lugar a poder relacionar valores específicos con valores medios, valores medios con valores medios y valores específicos con valores específicos. Todo esto por dos entidades distintas, como son Ministerio de Fomento y Sociedad de Tasación. Además de establecer y comprobar la evolución del mismo en las distintas etapas.

Las diferentes relaciones que se pueden establecer son:

- Media nacional por Ministerio de Fomento con media nacional por Sociedad de Tasación y el valor específico para Granada por la misma entidad.
- Media Nacional por Sociedad de Tasación con media nacional por Ministerio de Fomento y el valor específico para Granada por la misma entidad.
- Valor específico para Granada por Ministerio de Fomento con valor específico para Granada por Sociedad de Tasación y con la media nacional de su misma entidad.
- Valor específico para Granada por Sociedad de Tasación con valor específico para Granada por Ministerio de Fomento y con la media nacional de su misma entidad.

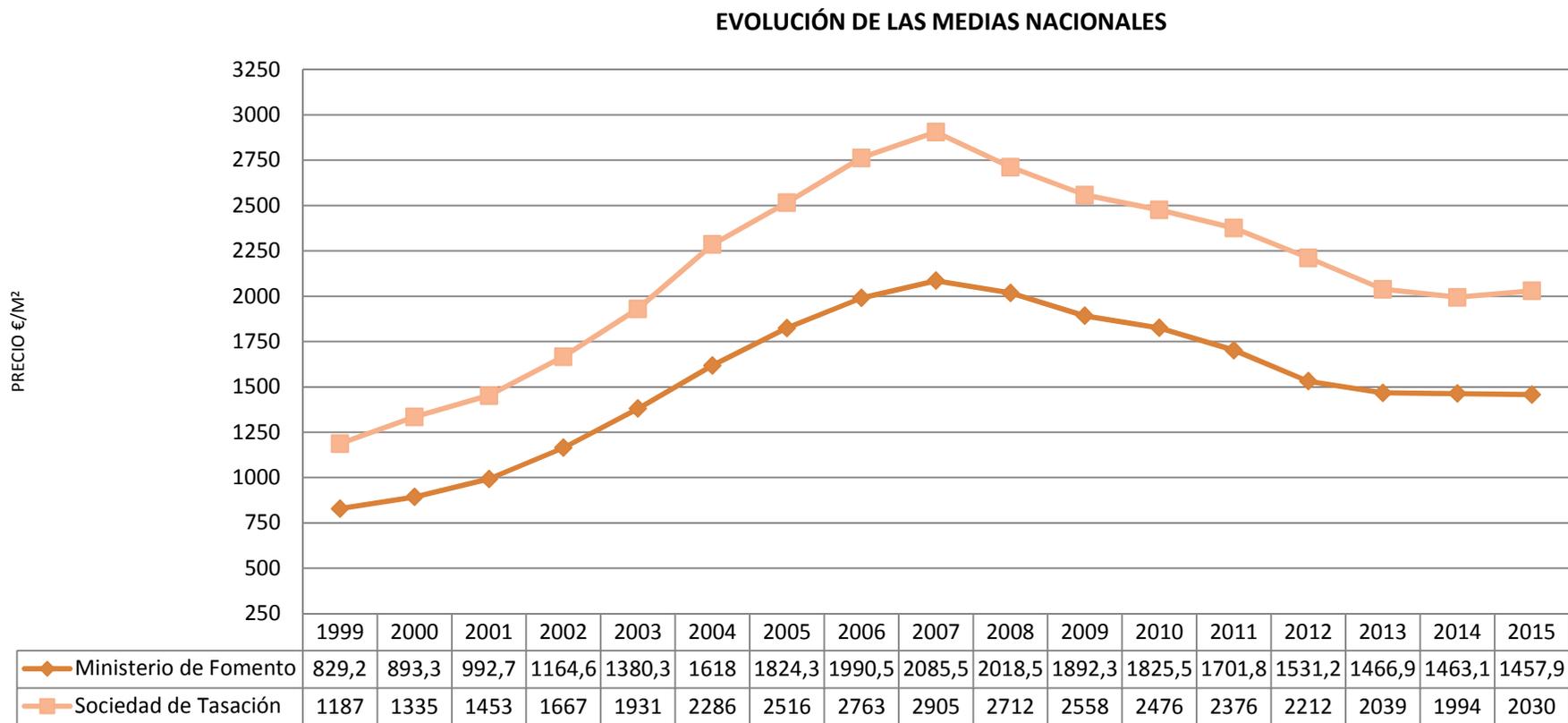
Unas primeras observaciones indican que tanto en valor medio como en valor específico Sociedad de Tasación presenta índices más elevados, para el mismo año y situación.

Sociedad de tasación en valores específicos para Granada establece el decrecimiento del mismo en 737€/m², mientras que Ministerio de Fomento lo hace en 451,5€/m².

De igual modo ocurre con los valores para la media nacional, Sociedad de Tasación 875 €/m², mientras que Ministerio de Fomento lo establece en 627,6 €/m².

De una forma más detallada se encuentra con los siguientes dos apartados, donde se compara por un lado los valores de las medias por ambas entidades y por otro lado los valores específicos.

GRÁFICA 4: EVOLUCIÓN DE LAS MEDIAS NACIONALES.



Elaboración propia a partir de los datos (Ministerio de Fomento, 2015) (Sociedad de Tasación, 2015).

Como tiene lugar en todas las gráficas realizadas hasta el momento, existe diferencia entre lo establecido por Ministerio de Fomento para el valor de la vivienda libre y Sociedad de Tasación. En esta gráfica el incremento de valor que Sociedad de Tasación estipula sobre Ministerio de Fomento se mantiene más o menos constante a lo largo de los años, sin experimentar fuertes cambios.

En 1999 es cuando mayor es la proximidad de los precios estipulados Ministerio de Fomento y Sociedad de Tasación, siendo esta de 357,2 €/m². En esta ocasión dicha diferencia está presente al igual que ocurre con el resto de las gráficas elaboradas, salvo que en la presente, los incrementos de precios producidos en el transcurso del tiempo son similares por ambas.

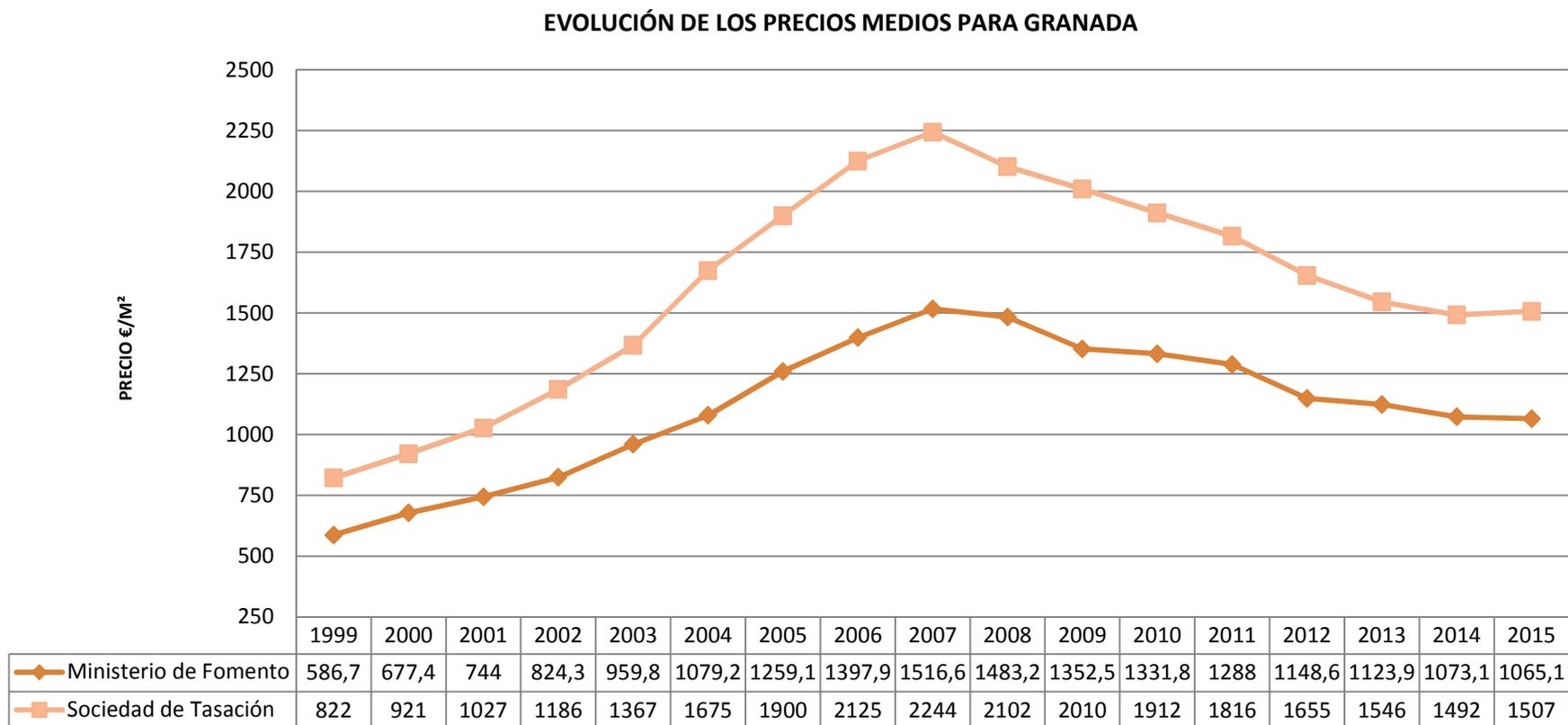
Hasta finales de 2004 no existen grandes saltos o diferencias, será a partir de este momento en el que la diferencia comience a distanciarse, teniendo su máximo valor en 2007 con un contraste de precios de 819,5€/m².

Entre los años 2007 y 2009, ellos inclusive, existen las mayores discrepancias en la evolución del precio según las entidades estudiadas. Ministerio de Fomento establece una caída continua y paulatina mientras que Sociedad de Tasación en 2007 refleja un punto claro de inflexión. En este período de dos años mientras la administración pública estipula la caída en 193.2€/m², la entidad privada establece que el decrecimiento del precio es de 347€/m². Situándose dicha diferencia casi en el doble la una de la otra.

A partir de esta fecha hasta día de hoy aproximadamente, la variación se mantiene relativamente constante.

Será a fecha de 2015 cuando surja la nueva discrepancia entre entidades. Mientras Ministerio de Fomento sigue experimentando una depreciación en el valor de los inmuebles, Sociedad de Tasación incrementa dicho valor. Este incremento es muy leve, pero no por eso resta importancia. A día de hoy la diferencia entre ambas entidades es de 572,1 €/m².

GRÁFICA 5: EVOLUCION DE LOS PRECIOS MEDIOS PARA GRANADA.



Elaboración propia a partir de los datos (Ministerio de Fomento, 2015) (Sociedad de Tasación, 2015).

Los valores que tanto Sociedad de Tasación como Ministerio de Fomento aportan para la provincia de Granada siguen aproximadamente el mismo patrón de distribución, aunque con algunas salvedades sobre todo en la caída del precio.

Sociedad de Tasación presenta una pendiente más acusada en la subida del precio a partir de 2003, y de igual forma la depreciación del mismo. Por el contrario el Ministerio de Fomento en su representación gráfica demuestra que esa subida en los precios fue más continua y sutil. Y una caída de los mismos de manera más escalonada, creando así distintas etapas.

Ambas representaciones siguen el mismo modelo explicado en la evolución de la media nacional por ambas entidades.

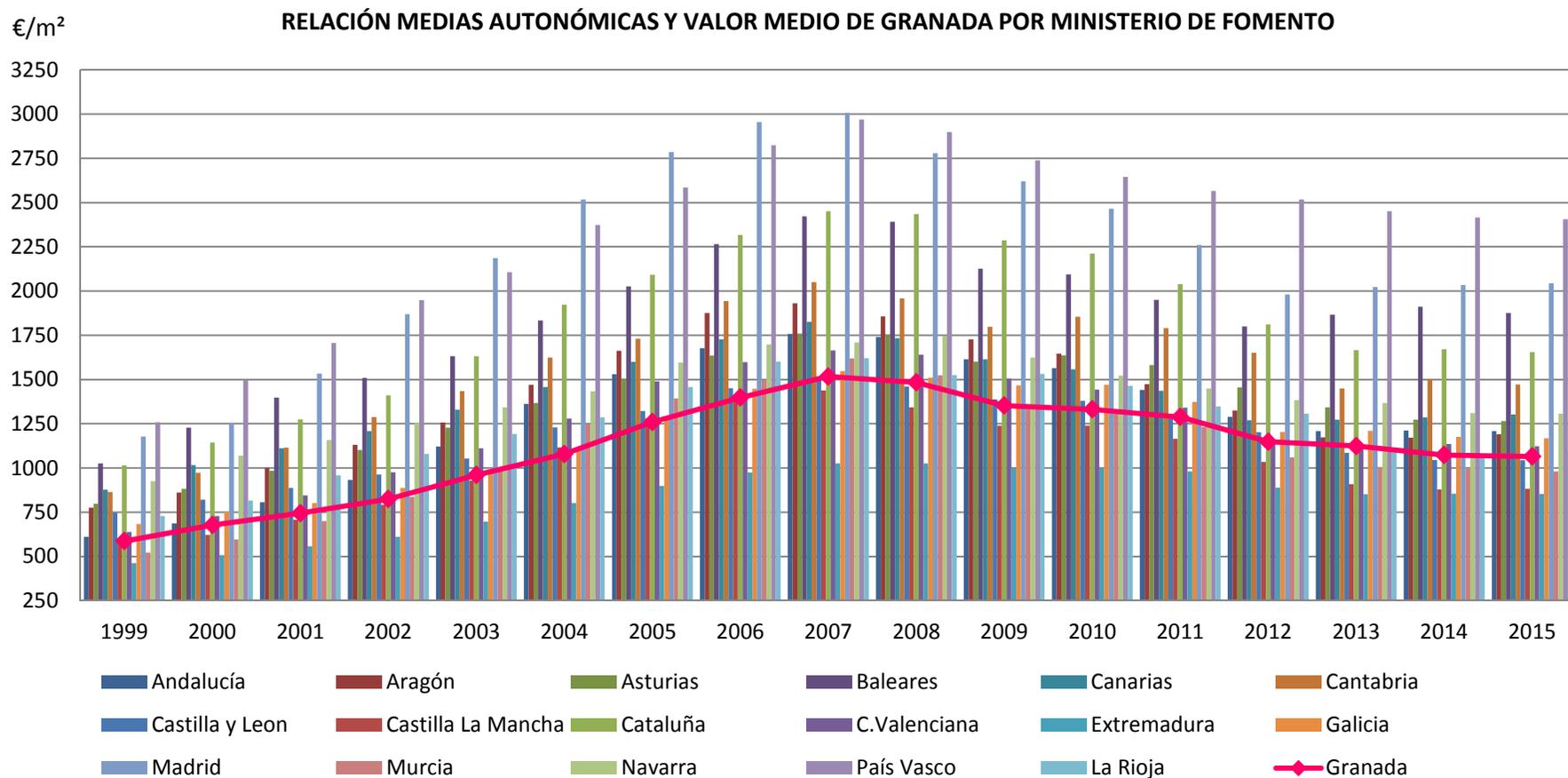
Una de las principales diferencias, es el elevado incremento del precio que existe entre ambas. Esta diferencia se sitúa en 750€/m² en el segundo semestre de 2007, momento de máximo valor de la vivienda.

Ambas entidades en 1999, reflejan valores más cercanos siendo la diferencia de 200€/m² aproximadamente. Entre 2004 y 2005 este valor empieza a incrementarse llegando a alcanzar en 2007 su máximo distanciamiento, como en el párrafo anterior se menciona. Mientras que Sociedad de Tasación refleja que la mayor caída del precio tiene lugar a finales de 2007 y principios de 2008, Ministerio de Fomento lo refleja en un periodo posterior, 2008-2009. En cuanto a lo relativo al primer descenso económico de la vivienda, ambas son semejantes, siendo 142€/m² y 157,7€/m² respectivamente.

En los años posteriores, mientras Sociedad de Tasación decrece de forma continua, los precios por el Ministerio de Fomento reflejan un ligero estancamiento entre 2009 y 2011, con posterior recaída.

Hoy día el precio de una vivienda en la provincial de Granada oscila en 1065,1€/m² según Ministerio de Fomento y 1507€/m² por Sociedad de Tasación. Es aproximadamente una diferencia de 450€/m². Esta es otra de las diferencias más significativas que se generan entre ambas organizaciones, y es que mientras que por parte del ministerio el precio sigue cayendo, la empresa Sociedad de Tasación existe una pequeña mejoría del mismo.

GRÁFICA 6: RELACIÓN ENTRE LAS MEDIAS AUTONÓMICAS Y EL VALOR MEDIO DE GRANADA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO.



Elaboración propia a partir de los datos (Ministerio de Fomento, 2015).

Al igual que ocurre con la evolución de los medias nacionales, tiene lugar en las medias autonómicas, diferenciándose así varias zonas de conflicto. Las características más importantes que se extraen tras la lectura de la gráfica son:

- Las comunidades más económicas y las más costosas, a día de hoy.
- Relación existente y donde se sitúa Granada con respecto a las medias provinciales.

Las Comunidades Autónomas que las que menos se invierte por metro cuadrado son: Extremadura con 853,6€/m², Castilla La Mancha con 882,9€/m², Región de Murcia con 980,5€/m², y por último La Rioja con 1095,4€/m², de menor a mayor respectivamente.

En contraposición se sitúan País Vasco con 2405,1€/m², Comunidad de Madrid con 2044,1€/m², Islas Baleares con 1875,2€/m² y Cataluña con 1654,6€/m², de mayor a menor respectivamente.

Los años a tener en cuenta a la hora de analizar son 1999, 2003, 2007, 2012 y 2015, debido a que son los años de conflicto, según reflejan las gráficas anteriores.

Tras la clasificación de las comunidades por su nivel de inversión se compara Granada capital con las dos comunidades situadas en los extremos, la más y menos cara, País Vasco y Extremadura respectivamente. La situación queda de la siguiente manera, ver Tabla 3.

TABLA 3: VALORES MINIMOS Y MÁXIMO AUTONÓMICOS JUNTO GRANADA, MINISTERIO DE FOMENTO.

	PAÍS VASCO	GRANADA	EXTREMADURA
1.999	1259,0	586,7	462,5
2.003	2107,2	959,8	695,8
2.007	2969,5	1516,6	1025,3
2.012	2517,5	1418,6	888,7
2.015	2405,1	1005,1	853,6

Elaboración propia a partir de los datos (Ministerio de Fomento, 2015).

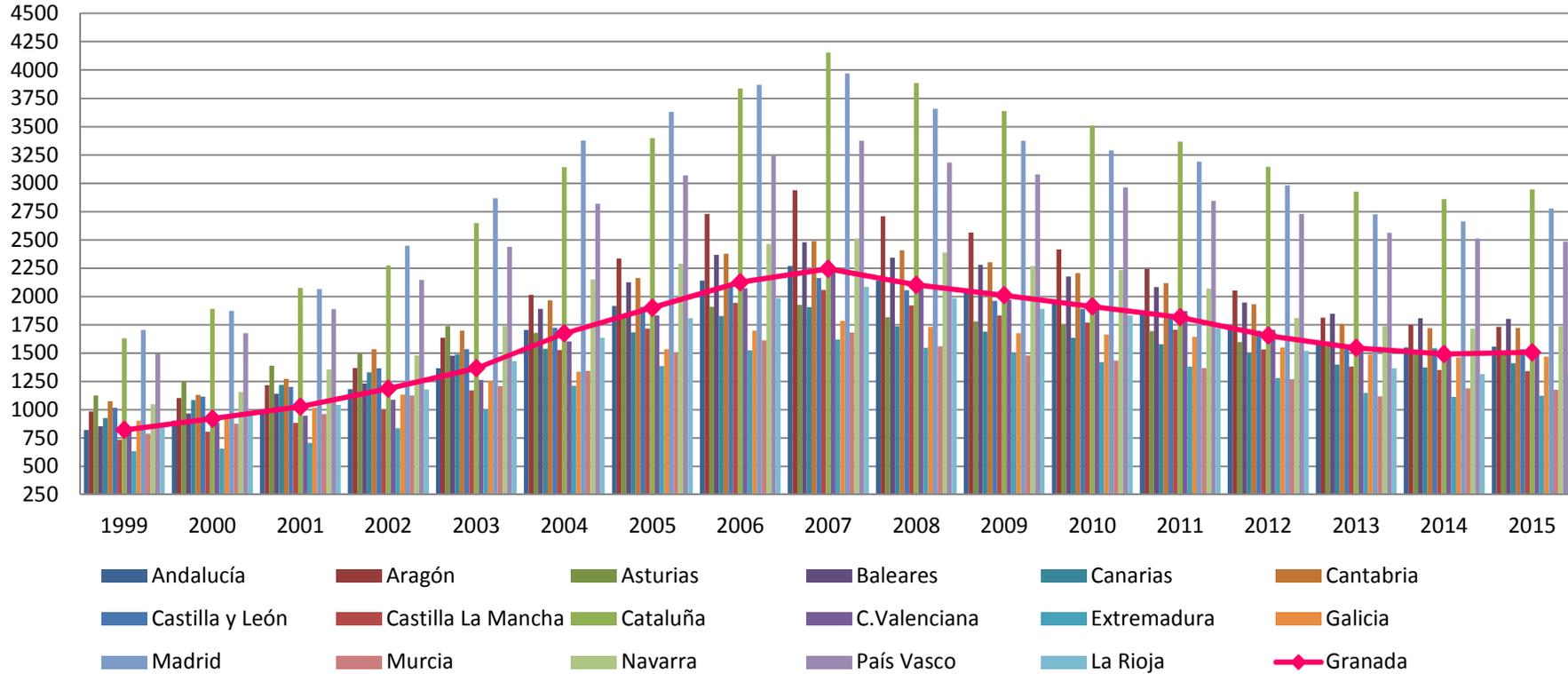
Se denota que Granada es una de las provincias españolas que aunque han experimentado el boom del ladrillo al igual que el resto del país, no es la que mayores excesos y cambios han sufrido. Se mantiene en precios hoy día en precios de hace doce años. Con respecto a País Vasco y Extremadura, Granada se encuentra más próxima a valores extremeños.

Granada en el ranking del precio por metro cuadrado sólo supera a tres medias autonómicas como, Castilla La Mancha, Extremadura y Murcia, situándose entre los valores más bajos para el mercado inmobiliario.

Granada es una ciudad que ni ha experimentado un gran auge, ni por el contrario una acusada depreciación. Esto se debe a que ha sido siempre una ciudad demanda por compradores e inversores, de manera que provoca que no se vea tan afectada por la situación de crisis que atraviesa el país.

GRÁFICA 7: RELACIÓN ENTRE LAS MEDIDAS AUTONÓMICAS Y EL VALOR MEDIO DE GRANADA POR SOCIEDAD DE TASACIÓN.

RELACIÓN MEDIAS AUTONÓMICAS Y VALOR MEDIO DE GRANADA POR SOCIEDAD DE TASACIÓN.



Elaboración propia a partir de los datos (Sociedad de Tasación, 2015).

Según esta comparación Granada se encuentra entre los valores medios de las comunidades autónomas. Siendo superada únicamente por siete comunidades españolas, como Cataluña, Madrid, País Vasco, Baleares, Aragón, Cantabria y Navarra.

Al igual que se procede con el análisis de la gráfica del Ministerio de Fomento se describe para Sociedad de Tasación las mismas características, así de este modo se genera una comparación directa entre ambos. Estos aspectos son:

- Las comunidades más económicas y las más costosas, a día de hoy.
- Relación existente y donde se sitúa Granada con respecto a las medias provinciales.

En este caso las comunidades más baratas son: Extremadura con 1124€/m², la Región de Murcia con 1178€/m², La Rioja con 1315€/m² y por último Castilla La Mancha con 1342€/m².

Mientras que las más costosas son: Cataluña, Madrid, País Vasco y Baleares pero con diferencia respecto a las anteriores de 1144€/m², 976€/m² y 683€/m², respectivamente.

Tras la clasificación de las comunidades por su nivel de inversión se compara Granada capital con las dos comunidades situadas en los extremos, la más y menos cara, Cataluña y Extremadura respectivamente. La situación queda de la siguiente manera, ver Tabla 4.

TABLA 4: VALORES MINIMOS Y MÁXIMO AUTONÓMICOS JUNTO GRANADA, SOCIEDAD DE TASACIÓN.

	CATALUÑA	GRANADA	EXTREMADURA
1.999	1.631,0	822,0	635,0
2.003	2.649,0	1.367,0	1.001,0
2.007	4.155,0	2.244,0	1.620,0
2.012	3.146,0	1.655,0	1.280,0
2.015	2.946,0	1.507,0	1.124,0

Elaboración propia a partir de los datos (Sociedad de Tasación, 2015).

Granada con respecto a la comunidad autónoma de Cataluña representa la mitad de su valor. Mientras que la diferencia que existe con Extremadura es 600€/m² aproximadamente.

Como ocurre con los datos de Ministerio de Fomento la mayoría de las medias autonómicas de hoy día casi se equiparan con valores del comienzo de la burbuja inmobiliaria.

6. VALORACIÓN CATASTRAL.

Este es uno de los apartados más importantes del TFM se encuentra en contraposición al apartado 4. Ambos apartados son la esencia y el porqué del estudio.

Al igual que ocurre en el caso anterior se hace referencia al estudio de la metodología, cálculo del valor catastral según Ministerio de Hacienda, condicionantes que afectan al valor e impuestos relativos al mismo.

Para poder comprender bien y así poder establecer dicha comparativa entre valor de mercado y valor catastral, se ha de tener en cuenta lo que refleja el Real Decreto 1020/1993 (RD 1020/1993, 1993), la cual no ha sufrido ninguna variación desde su entrada en vigor.

La filosofía de este Real Decreto es que el valor catastral ha de estar basado en el valor de mercado, sin que éste pueda exceder al valor base. Dicho concepto se recoge en la propia norma en su Capítulo II, norma 3.

“Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas técnicas”. (RD 1020/1993, 1993).

De igual manera se ha de tener en cuenta que el valor catastral es el método de valoración residual estático.

De acuerdo a este precepto que sienta dicho decreto, se basa el estudio propuesto, de ahí, el porqué de la relación entre el valor de mercado y valor catastral.

En los apartados siguientes se procede al desarrollo de los aspectos más importante para entender y conocer la importancia y relevancia del valor catastral, así como sus condicionantes e impuestos que el recaen.

6.1. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, VALORACIÓN CATASTRAL.

El motivo que da lugar a la valoración catastral es lo estipulado por la ponencia de valores según regulación por la Dirección General del Catastro, Ministerio de Hacienda. Una de las características más importantes a tener en cuenta de la ponencia de valores es el año de su última revisión, competencia de los ayuntamientos. Existen muchas capitales de provincias y municipios con ponencias de valores anteriores al año 2000 lo que indica que están fuera de normativa ya que es obligatoria una revisión como mínimo a los diez años.

Es necesario conocer el concepto que el propio Ministerio recoge para ponencia de valores, ya que de esta manera se es fiel a lo establecido por las administraciones públicas.

“La ponencia de valores sirve para la determinación del valor catastral que recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación, y se ajusta a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Las ponencias de valores son de ámbito municipal, salvo que se justifique una extensión mayor”. (Dirección General del Catastro, Procedimiento de Valoración Colectiva de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, 2015).

La revisión de la ponencia de valores, tras su entrada en vigor podrá ser revisada por primera vez, transcurridos los cinco primeros años de su legislatura, convirtiéndose en obligatoria a los diez años. (Dirección General del Catastro, Procedimiento de Valoración Colectiva de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Documento resumen de la Ponencia de Valores, 2015).

Como el estudio se realiza en la comunidad autónoma de Andalucía, destacar que ciudades como Córdoba (1995), Cádiz (1996), Jaén (1997), Granada (1997), Huelva (2000) y Sevilla (2001) tienen una ponencia desactualizada y fuera de lo marcado por normativa. Sólo los ayuntamientos de Almería (2008) y Málaga (2009) tienen actualizadas sus ponencias a día de hoy.

La ponencia de valores se compone de sesenta módulos para los valores de R, dependiendo de si es valor de suelo construido o parcela. A cada módulo se le asigna un valor determinado, el cual va variando según especificación urbanística en el plan general de ordenación urbana. Además recoge los valores de módulo básico de construcción (MBC), que se clasifican en siete tipos distintos dependiendo de su tipología constructiva y el módulo básico de repercusión (MBR). Para el cálculo de los mismos es necesario conocer la categoría y tipología constructiva (Dirección General del Catastro, XIII Seminario Catastro Inmobiliario, 2010).

Para los MBC se estipulan los siguientes grupos como así lo recoge normativa.

MBC1=700 €/m².

MBC2=650 €/m².

MBC3=600 €/m².

MBC4=550 €/m².

MBC5=500 €/m².

MBC6=4500 €/m².

MBC7=400 €/m².

Estos valores dependen del uso y categoría de construcción de los inmuebles y edificaciones que se van a valorar. (Dirección General del Catastro, XIII Seminario Catastro Inmobiliario, 2010, pág. 15)

Existen tres tipos distintos de uso:

Uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares.

Uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.

Uso 3º. Fábrica y espectáculos.

(RD 1020/1993, 1993).

En cuanto a la categoría de construcción existen nueve tipos distintos dependiendo de las características más significativas de los inmuebles. Estos están recogidos y estipulados en cada ponencia de valor.

Como todo edificio sufre los efectos del paso del tiempo, por eso es necesario contemplar en la valoración del inmueble los aspectos de estado de conservación y antigüedad, ver Tabla 5.

TABLA 5: COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN Y ANTIGÜEDAD

ESTADO DE CONSERVACIÓN	Normal	Regular	Deficiente	Ruinoso
ANTIGÜEDAD				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000
15%	0,08630	0,2233	0,5431	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000
55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Elaboración propia a partir de los datos (Real Decreto 1492/2011, 2011)

En cuanto al estado de conservación la Ley de Valoraciones establece los siguientes criterios:

- “Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes”.
- “Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad”.

- “Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad”.
- “Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina”.

(Real Decreto 1492/2011, 2011)

De una manera breve, clara y concisa el valor catastral se puede resumir en el siguiente esquema, ver Tabla 6.

TABLA 6: FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.

SUP	SUELO €/m ²	CONSTRUCCIÓN €/m ²			GASTOS Y BENEFICIOS	RM	VALOR CATASTRAL
	R	Categoría	Antigüedad	Conservación			
m ²	b	c	d	e	1,4	0,5	(x+y)*1,4*0,5
a	a*b=x		a*c*d*e=y				

GB= gastos y beneficios =1,40

RM= referencia ministerial =0,50

Todas las letras son valores, bien establecidos por la norma o calculados a raíz de ellos.

Elaboración propia a partir de los datos (Dirección General del Catastro, XIII Seminario Catastro Inmobiliario, 2010)

Este valor se puede ver afectado por coeficientes correctores debido a las condiciones del suelo y la construcción de forma conjunta, ver Tabla 7.

TABLA 7: COEFICIENTES CORRECTORES.

COFIENTE	DESCRIPCIÓN	VALOR
J	Depreciación funcional o inadecuación	0,8
K	Locales interiores (no de patio de manzana)	0,75
L	Cargas singulares. Edificios histórico-artístico(se consideran tres niveles de protección: integral, estructural y ambiental)	0,70
		0,80
		0,90
M	Situaciones especiales de carácter extrínseco (futuros viales, inconcreción urbanística, fuera de ordenación,...)	0,8
N	Apreciación depreciación económica	Entre 1,00 y 1,80 Entre 1,50 y 1,00

(Real Decreto 1492/2011, 2011).

Cuando coinciden dos o más coeficientes conjuntos de suelo y construcción, solamente se puede aplicar uno de ellos, excepto el J y el N que son compatibles entre sí y con cualquier

otro. El coeficiente N requiere, para su aplicación, la justificación y aprobación específica de la Junta Técnica Territorial de Coordinación. (Real Decreto 1492/2011, 2011).

Se pretendía realizar la valoración catastral para Granada, pero al ser una ponencia de valores de 1997, no se encuentra disponible en la página oficial de la Dirección General del Catastro. De igual manera no me fue facilitado en la delegación del Catastro en Granada.

6.2. METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES, IBI.

El impuesto de bienes inmuebles en el estado español, se calcula a partir del valor catastral.

Tras el cálculo del valor catastral y utilizando este como base, la administración local procede al cálculo anual del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Este impuesto grava la titularidad de la propiedad ya sea de naturaleza urbana, rural o especial. Para el cálculo del mismo, será necesario conocer el tipo de gravamen establecido por la normativa aplicable, si existe actualización de la ponencia de valores con su respectiva entrada en vigor, el valor catastral y la naturaleza del bien.

Para poder comprender bien la aplicación y utilidad de cada uno de estos conceptos es importante conocer la metodología de cálculo de cada uno. Anteriormente se ha descrito el método de valoración catastral, y a continuación se detalla el cálculo del IBI.

Como anteriormente se ha mencionado, el inicio para el cálculo del impuesto de bienes inmuebles se genera a partir de la valoración catastral de dicho bien.

Tras el cálculo catastral conforme a la ponencia de valores establecida hasta la fecha, se tendrá en cuenta si existen o no revisiones posteriores.

Si no tiene lugar dicha revisión, el valor base con el valor catastral coincide, por lo que no se deduce las variaciones de valor que los bienes inmuebles sufren con el paso del tiempo y la situación del estado español. Esto suele darse con frecuencia ya que como se demuestra en la ilustración Ponencia de Valores No Actualizados, Andalucía 2014, no se ajustan a la situación real.

Si esto ocurre se establece el siguiente criterio. Al valor catastral inicial se le deduce el nuevo valor para el mismo bien, que se obtiene tras la revisión. Una vez obtenida dicha diferencia se le aplica la reducción, multiplicándose por un coeficiente de reducción que se inicia en 0,90 y a acaba en cero, en un plazo de diez años.

La base imponible (valor catastral) también sufrirá una actualización constante de 1,02 (Dirección General del Catastro, Circular de 10 de marzo, 2004), fijado por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado. De acuerdo a este valor y a la reducción establecida en cada año se obtiene la base liquidable. Esta se obtiene por la diferencia de ambas.

Será a esta cantidad a la que se le aplique el gravamen correspondiente a lo estipulado en cada caso por las Administraciones Locales de cada municipio, por el que se obtiene el IBI a pagar por los propietarios.

Según el artículo 72 del TRLHL establece que el tipo de gravamen mínimo y supletorio será el 0,4 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10 por ciento para los urbanos y 0,90 por ciento para los rústicos. (Dirección General del Catastro, Circular de 10 de marzo, 2004). Para Granada estos valores son: 0,6730% y 0,886% respectivamente (Dirección General del Catastro, Granada por municipios y tipos de gravamen, 2015) y (Agencia Tributaria, 2013), ver Tabla 8.

TABLA 8: DATOS IBI.

DATOS
Valoración catastral total=Base Imponible Valoración catastral anterior=Base liquidable anterior=Valor Base Diferencia entre Val. cat. total y Valor Base Coeficiente de Reducción(0,90-0) Coeficiente de actualización constante (1,02) Tipo de Gravamen (0,673%)

(Dirección General del Catastro, Circular de 10 de marzo, 2004, pág. 10), (Dirección General del Catastro, Granada por municipios y tipos de gravamen, 2015) y (Agencia Tributaria, 2013).

El cálculo para para evolución de la base liquidable del IBI se obtiene a partir de los datos anteriores, ver Tabla 9.

TABLA 9: FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL IBI.

EVOLUCIÓN DE LA BASE LIQUIDABLE				
1er año	BI=Val.Cat.Tot=a	R1=0,90* diferencia valor catastral	BL=a-R1	IBI=R1*Gravamen
2º año	BI=a*1,02=b	R2=0,80* diferencia valor catastral	BL=b-R2	IBI=R2*Gravamen
3er año	BI=b*1,02=c	R3=0,70* diferencia valor catastral	BL=c-R3	IBI=R3*Gravamen
4º año	BI=c*1,02=d	R4=0,60* diferencia valor catastral	BL=d-R4	IBI=R4*Gravamen
...
10 año	BI=i*1,02=j	R10=0,00* diferencia valor catastral	BL=j-R6	IBI=R10*Gravamen

BI= base imponible.

R=reducción.

BL= base liquidable.

IBI= Impuesto de Bienes Inmuebles.

Elaboración propia a partir de los datos (Dirección General del Catastro, Circular de 10 de marzo, 2004).

6.3. MAPA ACTUALIZACIÓN DE LAS PONENCIAS DE VALORES.

Con los datos obtenidos para la actualización de ponencia de valores, que se obtienen de la Orden de 9 de julio de 2014 de la Junta de Andalucía (Orden de 9 de julio , 2014) se elabora una planimetría del territorio andaluz, reflejando en el las capitales de provincia juntos sus principales municipios colindantes, además de los principales municipios de las diferentes comarcas el coeficiente de actualización según su valor.

Los coeficientes de actualización representan la diferencia que existe entre lo que marca la última revisión catastral y el valor que debería de reflejar a día de hoy. Dejando de manifiesto la despreocupación de estos ayuntamientos al respecto.

De esta manera se refleja de manera gráfica la Ponencia de Valores No Actualizada para Andalucía 2014. Además de reflejar que municipios, ciudades y provincias disponen de un mayor coeficiente de actualización, así como que ciudades son las que poseen una revisión catastral más actualizada o no.

6 | M^a Isabel Castellón Salinas

8 | RELACIÓN ENTRE VALORES CATASTRALES Y VALORES DE MERCADO DE LOS BIENES
INMUEBLES EN SUELO URBANO.

6.4. DISTRIBUCIÓN EN ANDALUCÍA.

Las actualizaciones tienen la función de reflejar y acercar el valor catastral al valor de mercado. Si el periodo de la última fecha de revisión es anterior al 2003, los coeficientes en la mayoría de casos, tras la actualización, aumenta el valor catastral de los inmuebles, mientras que si esta actualización ha sido después de 2004, por norma general, bien se mantendrán o se verán reducidos el valor de los mismos.

Tras las actualizaciones producidas en 2014, se actualizan 2846 municipios y por consiguiente 13.192.059 inmuebles. La comunidad que mayor número de inmuebles han visto actualizado su valor es Cataluña con 3.161.855 inmuebles, tras ella Andalucía con 2.618.746 inmuebles y en tercer lugar Valencia con 2.516.635 inmuebles. (Aberturas, García, & Nieto, 2014).

Como el término nacional para el estudio de municipios es muy amplio, se evalúa sólo en términos autonómicos, en este caso Andalucía, para dicha comunidad han sido actualizados 252 municipios y por consiguiente 2.618.746 inmuebles.

Aunque en cifras es mayor el número de municipios en los que se ha desvaluado su valor catastral, es mayor el número de inmuebles que se han visto afectados por un crecimiento del mismo.

118 municipios y 1.589.318 inmuebles son los que poseen un coeficiente de incremento, frente a 134 municipios y 1.029.428 inmuebles a los cuales se les aplica un coeficiente de decrecimiento. (Aberturas, García, & Nieto, 2014). Esto supone una repercusión en el total de 8,85% del número de municipios y un 19,85% en los inmuebles.

Esta revisión no es más que un valor aproximado que multiplica al valor de la ponencia existente, de manera que acerca dicho valor a la realidad lo más fiel posible. Este plano de actualización de las ponencias de valores a fecha 2014 refleja que municipios si han actualizado su ponencia de valores y cuáles no.

Estas actualizaciones afectan al valor catastral de los inmuebles y por consiguiente a impuestos como el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como, el impuesto de Sucesiones y Donaciones.

De esta manera se puede establecer diferentes conceptos a examinar del plano de elaboración propia de Andalucía, como son:

- Mayor y menor coeficiente a aplicar en los distintos municipios y capitales de provincia, ver Ilustración 11.
- Año de la última actualización de la ponencia de valores, ver Tabla 10.
- Que municipios ajustan más su valor catastral al valor de mercado, ver Tabla 11, 12, 13, 14, 15 y 16.
- Como afecta la no actualización de la ponencia de valores al precio de la vivienda.
- Similitudes y discrepancias de la ciudad de Granada con el resto de capitales de provincia, ver Tabla 10.

TABLA 10: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, CAPITALES DE PROVINCIA.

CAPITAL DE PROVINCIA	COEFICIENTE de ACTUALIZACIÓN	AÑO de la última revisión CATASTRAL
Almería	1,24	2.008
Cádiz	2,71	1.996
Córdoba	1,90	1.995
Granada	2,73	1.997
Huelva	2,85	2.000
Jaén	1,73	1.997
Málaga	1,25	2.009
Sevilla	3,12	2.001

Elaboración propia a partir de los datos (Orden de 9 de julio , 2014).

Como anteriormente se ha explicado coinciden los mayores coeficientes de revisión con aquellas ciudades en las que el año de la última revisión catastral es anterior al 2003, y menor a partir de 2004.

Granada respecto al resto de capitales de provincia se sitúa en tercer lugar, en cuanto al coeficiente corrector se refiere, y junto a Jaén la tercera capital con el plan de ponencias de valores más antiguo.

Esto significa que al valor catastral que según se estipula en normativa tras la aplicación de los coeficientes establecidos, se ha de multiplicar por 2,73 para ajustarse a la realidad del mercado.

En cuanto al año de publicación de dichos valores, el más antiguo es Córdoba (1995), Cádiz (1996), Granada y Jaén (1997).

En cuanto a los municipios más cercanos a las capitales de provincia se estipulan los siguientes valores, de los cuales se puede deducir que términos cuentan con una revisión más actualizada y cuáles no.

TABLA 11: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, ALMERÍA.

MUNICIPIOS de ALMERÍA	COEFICIENTE de ACTUALIZACIÓN	AÑO de la última revisión CATASTRAL
Adra	1,60	2.013
Almería	1,24	2.008
Benahadux	1,41	2.005
El Ejido	1,46	2.004
Gádor	1,81	2.005
Huércal de Almería	1,73	2.002
La Mojonera	1,11	2.006
Pechina	1,61	2.013
Rioja	1,62	2.005
Roquetas de Mar	1,24	2.012
Viator	2,09	2.003
Vicar	1,13	2.008

Elaboración propia a partir de los datos (Orden de 9 de julio , 2014).

El área metropolitana de Almería de acuerdo con los datos refleja ser una capital de provincia de las más actualizadas, al igual que la mayoría de sus municipios, ya que la última actualización catastral fue en 2002, y al cual se le aplica un coeficiente de actualización de 1,73, por lo que sitúa a Huércal de Almería con los valores más antiguos hasta el momento. En contraposición se sitúa Pechina y Adra con 1,61 y 1,60 respectivamente, con actualización en 2013. La capital de provincia respecto al resto de municipios, se sitúa en segundo lugar con un coeficiente muy inferior a la media.

TABLA 12: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, CÁDIZ.

MUNICIPIOS de CÁDIZ	COEFICIENTE de ACTUALIZACIÓN	AÑO de la última revisión CATASTRAL
Algeciras	1,24	2.009
Cádiz	2,71	1.996
Chiclana de la Frontera	1,38	2.008
La Línea de la Concepción	2,66	2.001
San Fernando	3,07	1.999
San Roque	1,14	2.010

Elaboración propia a partir de los datos (Orden de 9 de julio , 2014).

Entre la capital y el resto de localidades de Cádiz, si se presentan mayores discrepancias tanto en el coeficiente como en el año de actualización. Cádiz es un claro exponente de que existen capitales y municipios importantes que no actualizan su ponencia de valores, en este caso lleva sin actualización desde hace diecinueve años, cuando es por obligación realizarla como máximo a los diez años desde su aprobación y publicación. Esto supone que el coeficiente a

aplicar sea de 2,71. De igual manera ocurre con aquellos municipios que se encuentra en zona costera, como es el caso de San Fernando y la Línea de la Concepción, de 1999 y 2001 respectivamente. Por otro lado se haya Algeciras y San Roque actualizada hace tan sólo seis y 5 años.

TABLA 13: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, GRANADA.

MUNICIPIOS de GRANADA	COEFICIENTE de ACTUALIZACIÓN	AÑO de la última revisión CATASTRAL
Armillá	2,47	1.999
Almuñecar	3,26	1.997
Cájar	1,31	2.014
Cenes de la Vega	2,28	2.002
Churriana de la Vega	2,33	1.999
Dílar	2,47	1.996
Las Gábias	2,28	2.00
Gójar	2,02	2.000
Granada	2,73	1.997
Jun	1,67	2.004
Monachil	2,45	1.995
Ogíjares	2,15	2.000
Otura	2,63	1.999
Salobreña	1,62	2.014
La Zubia	2,36	2.000

Elaboración propia a partir de los datos (Orden de 9 de julio , 2014).

Granada también deja de manifiesto esa disparidad y contraposición entre ciudades, años de la última revisión catastral y el coeficiente a aplicar. Granada junto Almuñecar son los dos municipios que mayor coeficiente se le aplica. Además son junto a Monachil los tres municipios con una ponencia de valores obsoleta.

La mayoría de los municipios granadinos tienen una ponencia media del 2000, generando así una discrepancia en los valores establecidos para el cálculo catastral de quince años de retraso, provocando así desajustes en el precio de las viviendas y en los impuesto que se suscitan a partir de ellos.

La media del coeficiente de actualización se establece aproximadamente en 2,30, lo que provoca de ocho de los quince municipios superen esta cantidad.

Por lo tanto se puede intuir que el área metropolitana de Granada está sustancialmente desactualizada, y por consiguiente muy alejada de la realidad y delos valores del mercado inmobiliario.

TABLA 14: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, JAÉN.

MUNICIPIOS de JAÉN	COEFICIENTE de ACTUALIZACIÓN	AÑO de la última revisión CATASTRAL
Jaén	1,73	1.997
Linares	2,27	2.002

Elaboración propia a partir de los datos (Orden de 9 de julio , 2014).

Aunque Jaén no se puede establecer una relación tan exhaustiva con el resto de municipios debido a que sólo son dos, si deja entrever que al igual que ocurre con Granada es una provincia que establece valores de hace trece años, siendo estos los más recientes a la fecha.

TABLA 15: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, MÁLAGA.

MUNICIPIOS de MÁLAGA	COEFICIENTE de ACTUALIZACIÓN	AÑO de la última revisión CATASTRAL
Alhaurín de la Torre	1,24	2.010
Benahavis	1,70	1.996
Benalmádena	1,11	2.006
Casares	1,22	2.006
Estepona	1,10	2.008
Fuengirola	1,18	2.005
Málaga	1,25	2.009
Manilva	1,00	2.011
Marbella	1,31	2.012
Mijas	1,26	2.004
Torremolinos	1,96	2.002

Elaboración propia a partir de los datos (Orden de 9 de julio , 2014).

A pesar de lo que a simple vista, tras la explicación de las anteriores provincias, se pudiera prever para Málaga, ciudad turística y costera, es una provincia que junto Almería posee los valores más actualizados.

Solo aquellos municipios en los que la última revisión catastral fue anterior al 2003, poseen un coeficiente mayor, llegando a rozar los 2 puntos.

Málaga capital se encuentra en la media con 1,25 entre los municipios malagueños estudiados.

TABLA 16: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, SEVILLA.

MUNICIPIOS de SEVILLA	COEFICIENTE de ACTUALIZACIÓN	AÑO de la última revisión CATASTRAL
Alcalá de Guadaira	1,22	2.010
Bormujos	1,19	2.010
Camas	2,33	2.003
Coria del Río	1,55	2.013
Dos Hermanas	1,39	2.006
Espartinas	1,19	2.005
Gelves	2,37	2.000
Mairena del Aljarafe	2,30	2.001
Palomares del Río	1,80	2.002
Santiponce	3,05	1.998
Sevilla	3,12	2.001
Valencina de la Concepción	2,55	1.999

Elaboración propia a partir de los datos (Orden de 9 de julio , 2014).

Al igual que ocurre con Granada, en Sevilla existen disparidad en los años de la última revisión catastral. Lo que implica discrepancias en los precios y desajuste con la realidad.

Sevilla capital aun no teniendo la ponencia más antigua si tiene el mayor coeficiente de actualización de 3,12. Esto está provocando por sus características y demanda.

Una vez establecidos los criterios y conociendo que términos son necesarios para la valoración catastral tras su actualización, es oportuno establecer un pequeño criterio de cómo afecta al precio, que será explicado con más exhaustividad posteriormente.

El valor catastral así como los impuestos que se devengan a partir de los inmuebles, dependen de la ponencia de valores que cada municipio elabora, y que se recoge en la Dirección General del Catastro. Ya que muchos municipios no actualizan dichos valores, la Consejería de Hacienda y Administración Pública, de la Junta de Andalucía, genera unos coeficientes de actualización, con los que se pretende acercar dichos valores al valor real o de mercado, de forma que reflejen el valor que dichos inmuebles poseen hoy día. Si no existe tal actualización, provoca que existan desajustes y desviaciones en el valor de los inmuebles, provocando que no se pague un precio justo por una vivienda. Este concepto se detallará con detenimiento en apartados posteriores.

En el plano queda de manifiesto que Almería y Málaga son las dos provincias que mayor se ajustan a la realidad mientras que Sevilla, Cádiz y Granada no. Lo que provoca que sean las que menos y más pagan respectivamente por un mismo inmueble en las distintas provincias.

6.5. CÓMO AFECTAN LAS ACTUALIZACIONES DE LAS PONENCIAS DE VALORES EN LA VALORACIÓN CATASTRAL Y EN LOS IMPUESTOS DIRECTOS SOBRE ELLA, COMO EL IBI.

Los tres conceptos están estrechamente relacionados, de manera que unos son consecuencia y origen de otras, y viceversa. Pensar que lo que se proyecta en un plan de ordenación es sólo generar una trama ordenada de la ciudad, es una idea totalmente errónea.

Aunque la ordenación territorial y el planeamiento territorial sean conceptos relativamente nuevos, desde la antigüedad ya se diseñaban las ciudades y núcleos urbanos para satisfacer las necesidades de sus habitantes. Hasta aproximadamente el 1900 el suelo no estaba considerado un bien, será a partir de esta fecha cuando la concepción del suelo empiece a cambiar y valorarse económicamente como tal. Poco a poco se irán creando métodos y procedimientos objetivos para el cálculo de los mismos, conforme a la evolución de la normativa urbanística.

Hoy día para el cálculo del valor de los inmuebles y del suelo de manera objetiva y rigurosa a la norma, es mediante la valoración catastral. Para dicho cálculo es necesario conocer ciertos conceptos y valores estipulados por la Dirección General del Catastro, departamento del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Estos se obtienen por la Ponencia de Valores de cada municipio o ciudad, el módulo básico de repercusión (MBR) y el módulo básico de construcción (MBC), tipología del inmueble y categoría.

El inconveniente principal de la no actualización de la ponencia de valor de cada municipio es que afecta de manera directa al valor catastral del mismo, lo que implica que toda tasación e impuesto aplicado al mismo se encuentra desactualizado.

Al no actualizarlos genera que todo cálculo o método de valoración en el que sea necesario dicho dato, no refleje la realidad del valor actual del inmueble. Esto provoca desajustes en el precio del mismo entre provincias incluso entre municipios de la misma provincia. Lo que provoca que el precio que refleja no sea el real.

De igual manera afecta a los impuestos que sobre dicha valoración se devengan. En este caso el que más se ve afectado es el IBI, ya que depende exclusivamente del valor catastral del bien. Como se demuestra en la metodología de cálculo de dicho impuesto, en el apartado 5.2.

Siguiendo el esquema que presenta la evolución del precio reflejado en las gráficas del apartado 4.3 y extrapolándolo a los años de las últimas actualizaciones, queda de manifiesto que durante ese periodo de burbuja inmobiliaria, no se recaudó el total de las cuantías derivadas del IBI, por parte de los ayuntamientos, a causa de la no actualización de las ponencias de valores.

De una manera generalizada se pueden dividir los municipios que presentan ponencias de valores anteriores al 2003, y aquellos que han realizado su actualización bien a final de la crisis o principio de la misma.

Es por ello que la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía se propone medidas para subsanar dichas variaciones, como son los coeficientes de actualización. Estos valores se publican de forma anual junto con la metodología aplicada para tal fin.

Otros inconvenientes secundarios son algunos como los que se especifican a continuación.

Al tratarse de un valor estándar y único por municipio no refleja especial atención a las singularidades constructivas que existen.

Cuando se estipula la actualización no existe diferenciación entre valoración construida y no construida, lo que provoca desajustes entre la valoración de los inmuebles y de los solares. Esto ocurre porque ni el crecimiento ni el decrecimiento de las viviendas y de los solares son proporcionales.

Al ser un coeficiente que se actualiza cada año, depende de la progresión y evolución del mercado inmobiliario, lo que provoca que esta actualización y por consiguiente la valoración catastral dependa directamente del número de viviendas en stock y vendidas. Esto genera inestabilidad.

Todos estos inconvenientes han repercutido a la hora de que la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) presente una petición frente a la DGC, para la revisión de la metodología de cálculo.

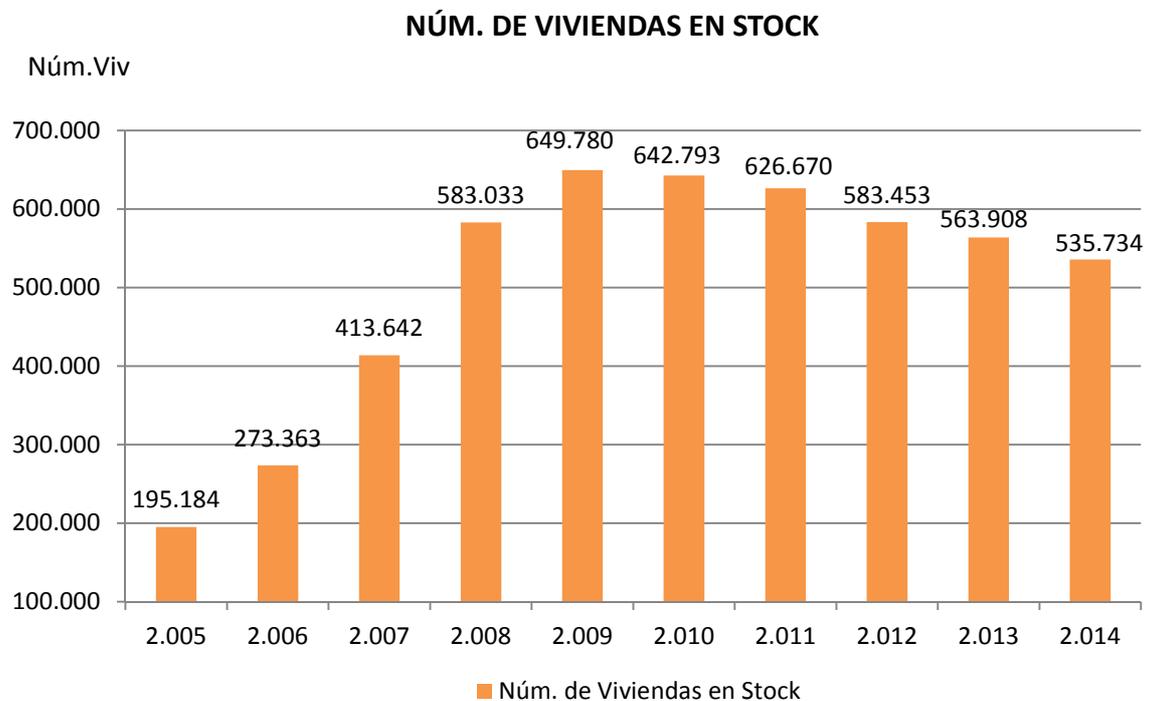
En cuanto a los impuestos, se han de ajustar a la realidad existente para ser fiel a la situación económica en la que España está inmersa. Esto afecta a la renta económica de cada una de las familias. Por ello la importancia de que las ponencias de valores sean actualizadas. Cuanto menor sea el periodo de revisión de la ponencia respecto al cálculo de la valoración catastral, mayor fiabilidad y objetivo es.

7. UN ELEMENTO DISTORSIONADOR MÁS DEL PRECIO. MEMORANDO Y SAREB.

Según el Gobierno Español, el declive del sector inmobiliario se produce a partir del segundo trimestre de 2008 pero no repercute de manera pronunciada en el precio, hasta el cuarto trimestre del mismo año, primer trimestre del 2009. Generándose un stock de vivienda acumulada a fecha de 31 de Diciembre de 2009 de 649.780 viviendas, coincidiendo con el valor máximo alcanzado en el periodo de 2005 a 2015. (Ministerio de Fomento, Informe sobre el Stock de Vivienda Nueva 2014, 2015).

A continuación se representa el número oficial de viviendas en stock que reconoce el ministerio, ver Gráfica 8.

GRÁFICA 8: NÚMERO DE VIVIENDAS EN STOCK.



Elaboración propia a partir de los datos (Ministerio de Fomento, Informe sobre el Stock de Vivienda Nueva 2014, 2015).

De acuerdo a estos niveles de stock, y la mala gestión por parte de los bancos de los bienes inmuebles, entre los que se incluyen viviendas, hipotecas, préstamos... hace insostenible dicha situación, la cual afecta de manera directa al sector financiero.

Es por ello la creación de la SAREB, y la firma del Memorando de Entendimiento. La SAREB para absorber los activos tóxicos que eran propiedad de entidades privadas como los bancos y cajas de ahorro, y el MOU, para obtener ayuda financiera para el rescate de los bancos y la banca española. Lo que provoca que se inyecte dinero público en entidades privadas.

Es por ello que el desarrollo de este nuevo condicionante es uno de los más importantes a tener en cuenta, ya que el valor del ladrillo se verá afectado y dependerá de las reformas llevadas a cabo tras el acuerdo de entendimiento, Memorando de Entendimiento (MOU) firmado el 23 de julio de 2012, tras solicitar al Eurogrupo asistencia financiera externa el 25 de junio de ese mismo año. (Memorando de Entendimiento, 2012) Una de las condiciones que establece el Fondo Monetario Internacional (FMI), la Comisión Europea(CE), el Banco Central Europeo (BCE) y el Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) para tal ayuda, es la creación de un organismo que se encargue de la gestión y control de los activos tóxicos que las entidades financieras tienen en sus balances. Por ello tiene lugar la creación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), cuyo objetivo es la gestión y desinversión en un plazo no mayor a quince años, de los activos tóxicos procedentes del sector inmobiliario.

Tras la aprobación por parte del Eurogrupo, se establecen las condiciones a seguir para la obtención de la ayuda externa.

Se establecen una serie de medidas y reformas en la legislación que el Estado español está obligado a cumplir. Estas giran en torno a tres ejes: medidas de ajuste presupuestario y consolidación fiscal, reformas estructurales para la competitividad y la estabilidad financiera.

Con las medidas de ajuste presupuestario y consolidación fiscal se pretende hacer frente al déficit público, hacer responsables y comprometidas a las administraciones con el cumplimiento de objetivos y la estabilidad presupuestaria, y por último atajar conductas ilegales mediante la Seguridad Social y la Hacienda Pública. Entre todas las medidas, reformas, proyectos propuestos para tal fin, se estima un ajuste de 169.100 millones de euros, una reducción de 17.800 millones de euros y un ahorro total de 28.349 millones de euros. (Las Reformas del Gobierno de España, 2012)

En cuanto a las reformas estructurales para la competitividad se pretende: fomentar el empleo, apoyar a pequeñas y medianas empresas, al igual que a los emprendedores, reducir costes en el sector público, favorecer el transporte de personas y mercantil y por último, garantizar un sistema judicial funcional, asequible y gratuito. Estas medidas supondrán un ahorro de 17,3 millones de euros y supondrá una inyección de 52.000 millones de euros. (Las Reformas del Gobierno de España, 2012)

Y con las reformas de la estabilidad financiera se cierra un capítulo de medidas y reformas que pretende establecer un estado de solvencia y flexibilidad del sector financiero a largo plazo. Estas últimas medidas pero no menos importantes generan un ahorro de 3.500 millones de euros. (Las Reformas del Gobierno de España, 2012)

Para el control y seguimiento de estas medidas y reformas, el Estado español deberá facilitar cualquier documentación que así se requiera por los organismos competentes.

De igual manera, cualquier reglamento, norma, real decreto o legislación que se pretenda promover y que afecte al sistema financiero, las autoridades españolas se comprometen a consultar antes de la aprobación de las mismas al Banco Central Europeo (BCE) y a la Comisión

Europea. Además se solicitará un dictamen técnico al Fondo Monetario Internacional (FMI). Tras el dictamen favorable de ambos se aprueban por las autoridades españolas competentes.

Se ha de cumplir con los objetivos que se marcan para reducir el déficit y llegar a límites aceptables. El déficit en 2011 se situaba en 8,9% del Producto Interior Bruto (PIB), y se estipula que tenga que reducir en 2013 al 4,5% y en 2014 al 2,8. (Las Reformas del Gobierno de España, 2012)

El Estado español deberá facilitar la documentación que se estime necesaria para que los organismos competentes puedan establecer un control y seguimiento sobre las medidas adoptadas.

Como anteriormente se ha mencionado la creación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SABEB), era una condición indispensable para la conceder la asistencia financiera a España. Es una sociedad privada, la cual está financiada en un 55% por inversión de particulares, mientras que el 45% restante es por el Fondo de Reestructuración Bancaria (FROB), (Sareb, 2015) . Como cualquier sociedad tiene un equipo de gobierno, en este caso compuesto por: un Consejo de Administración, un Comité de Auditoría, un Comité de Retribuciones y Nombramientos y por último con los directivos encargados de riesgos, inversiones, activos y pasivos. De forma excepcional y por sus características singulares contará con una Comisión de Seguimiento, la cual velará y vigilará el cumplimiento del acuerdo establecido entre las partes. Se estipulan ciertos criterios mínimos por los cuales crear diferentes agrupaciones de los distintos bancos, dependiendo del déficit de cada uno y su nivel de activos tóxicos. Se generan cuatro distintos grupos:

- “Grupo 0: Los bancos sin déficit de capital están excluidos del ámbito de aplicación”.
- “Grupo 1: Bancos del Fondo de Reestructuración Bancaria (FROB)”.
- “Grupo 2: Bancos con déficit y que no pueden obtener capital privado, por ello se hace necesario la ayuda estatal”.
- “Grupo 3: Bancos con déficit y tienen la posibilidad de obtener ayudas de forma privada”.

(Memorando de Entendimiento, 2012).

Se establece una ruta de guía por el que se prioriza aquellos bancos con mayor necesidad de inyección de recursos económicos. Independientemente del grupo, todos deberán presentar una prueba de resistencia y un plan de reestructuración, el cual deberá ser aprobado por la Comisión Europea (CE). Para el grupo 1, las autoridades españolas junto a la Comisión Europea, en Julio de 2012, empiezan a elaborar los planes de reestructuración o resolución, mientras que el grupo 2 hace lo propio a finales de septiembre principios de octubre. La inyección de liquidez para los bancos del grupo 1 se realiza a mediados de octubre, finalizando en noviembre, mientras que para los grupos 2 y 3 tiene lugar en diciembre de 2012 y junio de 2013, respectivamente. En los grupos 1 y 2 la inyección es de capital estatal mientras que en el caso del grupo 3 se inyectan bonos convertibles. (Memorando de Entendimiento, 2012)

Uno de los condicionantes más importantes que hacen que el precio de la vivienda se vea afectado, es por el precio de la transferencia de activos de las entidades financieras a la SAREB. Este precio está condicionado por el valor real de los mismos y los coeficientes de reducción a los que se ven afectados. Una vez aplicados estos descuentos al precio real de los activos tóxicos representan una reducción media del 63% en Activos Adjudicados y un 45,6% en préstamos. Entre los que destacan las promociones en curso con 63,2% y el suelo con 79,5% de recorte medio en los activos adjudicados y otros sin garantía real con 67,6% y otro suelo con el 56,6% en los préstamos. (SAREB, 2012).

8. CONCLUSIONES.

Tras el estudio realizado se puede concluir los siguientes aspectos, respecto las metodologías, gráficas y condicionantes de los precios de mercado y valores catastrales. El cual compete el objetivo de dicho estudio. De igual manera, se pueden distinguir cada resultado de las conclusiones, con los objetivos marcados al inicio.

1. Con el estudio de las metodologías que presenta Ministerio de Fomento, Sociedad de Tasación y la Valoración Catastral se puede concluir que por parte de la administración pública en su Ministerio de Fomento, se establece un valor de mercado corregido, por la utilización de un coeficiente corrector que el mismo aplica al valor de mercado obtenido por otros métodos estadísticos. Sociedad de Tasación elabora sus valores de mercado, según lo recogido y especificado en normativa. Y por su parte, el Ministerio de Economía y Hacienda establece lo propio para el valor catastral.

Es incongruente que si la filosofía del RD 1020/1993 en su Capítulo II, norma 3, establece que el valor catastral ha de estar basado en el valor de mercado, sin que este pueda ser superado por él, existan dos ministerios que “apliquen” dicha filosofía de maneras tan distintas.

2. Tras la realización de las gráficas sobre el precio de la vivienda libre por ambas entidades cabe concluir los siguientes aspectos.

Ministerio de Fomento en la gráfica 1, estipula que la etapa de crecimiento entre 2003 y 2008, alcanzando un valor máximo al fin del mismo de 2101,4 €/m². La devaluación comienza a finales del 2008 hasta hoy día.

Por su parte Sociedad de Tasación como refleja la gráfica 2, establece su etapa de crecimiento comienza entre el 2003 a 2007, alcanzando su mayor valor en 2905 €/m². El periodo de decrecimiento se establece desde finales de 2008, principio de 2009 hasta hoy día.

La diferencia de precio que existen entre ambas entidades para la media nacional es de 550,70€/m² en el 2003, en su máximo valor aunque no coincide la fecha es de 803,6 €/m² y a día de hoy esta diferencia se establece en 572,1 €/m². De este modo, se observa que los valores de Sociedad de Tasación, siempre se han mantenido por encima los de Ministerio de Fomento. Además, Sociedad de Tasación presenta un leve crecimiento de la media en el primer semestre de 2015, Ministerio de Fomento sigue devaluando el precio de la vivienda libre. Como se observa en las gráficas 1 y 2.

3. De igual manera ocurre con los valores medios para Granada, en cuanto a la evolución que presentan del precio. La diferencia que existe respecto a la media nacional es que no sufre cambios tan sustanciales como ocurre con otras ciudades españolas, aun siendo capital de provincia. Para el año 2003 se establece un valor de 959,8 €/m² y

1367 €/m² por la entidad pública y privada respectivamente. Esto significa que existe una diferencia de 407,2 €/m². Los valores máximos mayor valor que se llegan a dar, para la provincia de Granada, es 1516,6 €/m² y 2244 €/m², situándose la discrepancia de valores en 727,4 €/m². Dicha cuantía se verá reducida, alcanzando una diferencia de valores de mercado a día de hoy de 441,9 €/m². Por lo que se sitúa el valor de Granada por Ministerio de Fomento en 1065,1 €/m² y 1507 €/m² por Sociedad de Tasación.

4. Y por último, Granada respecto al resto de autonomías se encuentra situada entre los valores más bajos de acuerdo a Ministerio de Fomento como así se recoge en la tabla 3, mientras que según valores de Sociedad de Tasación se encuentra entre valores medios, según se recoge así en la tabla 4.

5. Tras el desarrollo de los datos anteriormente especificados se concluye:

No coinciden en los mismos puntos críticos de la evolución del precio por €/m² construidos, ya que cada una estipula un momento distinto para el punto máximo de crecimiento, el inicio de la crisis inmobiliaria, así como las fases de decrecimiento.

Los valores que Sociedad de Tasación presenta frente a los ofrecidos por Ministerio de Fomento siempre se sitúan por encima de ellos, con un valor aproximado de media de 400 €/m² construido.

Los valores de Granada respecto a la media nacional tanto por Sociedad de Tasación como por Ministerio de Fomento se sitúan entre los valores medios de la misma.

Ambas entidades ven sus precios afectados por los condicionantes de la SAREB y MOU, como así reflejan las gráficas.

Los valores de mercado que estiman ambas entidades a día de hoy, son asimilables a valores de 2003.

Los valores antes del 2005 y tras el 2009 ,Ministerio de Fomento cuentan con los valores establecidos para las viviendas VPO, lo que provoca que aún más bajen dichos precios, debido a que su valor es inferior.

6. La no actualización provoca de manera inmediata, la discrepancia entre valores de mercado y valores catastrales, así como, el desajuste del mercado, ya que no deja lugar a la equidad entre municipios.
7. En cuanto a las ciudades andaluzas, capitales de provincia, más desactualizadas son Córdoba con año de ponencia 1995, Cádiz de 1996, Jaén de 1997, Granada de 1997, Huelva de 2000 y Sevilla de 2001, mientras que Almería y Málaga son de 2008 y 2009 respectivamente, como así se establece en la Ilustración 11 y Tabla 10.

8. Las no actualizaciones de ponencias de valores también afecta al IBI. Este impuesto es la mayor fuente de recaudación por parte de los ayuntamientos. Lo que provoca que si no se hacen las actualizaciones oportunas de las ponencias de valores, genere desajustes presupuestarios así como el importe a pagar por ellos. Esta situación no es justa para el ciudadano ya que por Constitución toda persona tiene derecho a una vivienda digna según establece en su artículo 47.
9. Por tanto se puede concluir en que aunque por normativa se especifique que el valor catastral ha de estar referenciado al valor de mercado, sin ser este superado, no coincide con lo concluido en este Trabajo Final de Máster. También queda de manifiesto que tanto el valor catastral como los valores de mercado, están condicionados por factores externos como la no actualización de ponencias de valores y la reestructuración bancaria del estado español en 2012.

9. LÍNEAS FUTURAS DE INVESTIGACIÓN.

Tras la realización de las conclusiones, se tiene una visión más clara y objetiva sobre el tema abordado en este TFM, y por lo tanto, da lugar a las siguientes líneas futuras de investigación.

- Estudio de la diferencia del precio €/m² construido, entre Sociedad de Tasación y Ministerio de Fomento, para valores de mercado, ofrecidos por ambas entidades.
- Modelo para establecer las cuantías en las que influyen los condicionantes externos al precio de la vivienda libre, tanto en su valoración catastral como de mercado.
- Control de la repercusión de la no actualización de ponencias de valores, sobre la población y las arcas municipales.

10. BIBLIOGRAFÍA.

Aberturas, A., García, M., & Nieto, A. (2014). *La actualización de valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigos de las ponencias de valores*. Madrid.

Agencia Tributaria. (2013). *Ránking Tributario de los municipios españoles*. Madrid: Ministerio de Hacienda.

Anguita Moreno, R. (1997). *La Ciudad Construida. Control municipal y reglamentación edificatoria en la Granada del siglo XIX*. (Primera ed.). Granada: Imprenta Provincial.

Calatrava Escobar, Juan; Ruiz Morales, Mario. (1957). *Los Planos de Granada, 1500-1909: cartografía urbana e imagen de la ciudad*. Granada: Diputación de Granada.

Constitución Española. (diciembre de 1978). Madrid: BOE núm.311 29 diciembre.

Dirección General del Catastro. (2004). Circular de 10 de marzo. *Sobre la Determinación de la Base Liquidable del Impuesto de Bienes Inmuebles en los supuestos del artículo 68.1.b), puntos 2º, 3º. y 4º de la Ley reguladora de Haciendas Locales*. Madrid: Ministerio de Hacienda.

Dirección General del Catastro. (2010). XIII Seminario Catastro Inmobiliario. Santa Cruz de la Sierra, Bolivia: Gobierno de España.

Dirección General del Catastro. (2015). Granada por municipios y tipos de gravamen.

Dirección General del Catastro. (2015). Procedimiento de Valoración Colectiva de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Madrid: Ministerio de Economía y Hacienda.

Dirección General del Catastro. (2015). Procedimiento de Valoración Colectiva de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Documento resumen de la Ponencia de Valores. Madrid.

Enciclopedia Jurídica. (10 de mayo de 2015). *Enciclopedia Jurídica*. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/inicio-encyclopedia-diccionario-juridico.html>

Sociedad de Tasación.(2015). *Informe Trimestral de Sociedad de Tasación. Tendencias del Sector Inmobiliario*.

Las Reformas del Gobierno de España. (2012). *Determinación frente a la Crisis*. Madrid.

Ley 12 mayo. (12 de mayo de 1956). Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Madrid: BOE núm.135, 14 mayo.

- Ley 6/1998. (13 de abril de 1998). Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Madrid: BOE núm.89, 14 abril.
- Ley 8/1990. (25 de julio de 1990). Sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Madrid: BOE núm.179 27 julio.
- Memorando de Entendimiento. (20 de julio de 2012). *sobre condiciones de Política Sectorial Financiera*. Madrid.
- Memorando de Entendimiento. (23 de julio de 2012). Memorando de Entendimiento . *sobre condiciones de Política Sectorial Financiera y Acuerdo Marco de Asistencia Financiera*. Bruselas, Madrid, Luxemburgo: BOE núm.296, 10 diciembre.
- Metodología Estadística de Vivienda Libre. (2012). Madrid.
- Ministerio de Fomento. (2015). Recuperado el 23 de mayo de 2015, de http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Vivienda/Estadisticas/default.htm
- Ministerio de Fomento. (2015). *Informe sobre el Stock de Vivienda Nueva 2014*. Madrid: Gobierno de España.
- Orden de 9 de julio . (9 de julio de 2014). Coeficientes aplicables al Valor Catastral. *por la que se aprueban los Coeficientes aplicables al Valor Catastral para estimar el Valor Real de determinados Bienes Inmuebles Urbanos a efectos de la Liquidación de los hechos imposables de los impuestos* . Sevilla: BOJA núm. 138.
- ORDEN ECO 803/2003. (27 de marzo de 2003). Sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados Derechos para ciertas Finalidades Financieras. Madrid: BOE núm. 85, 9 abril.
- Plan General de Ordenación Urbana. (2001). Granada.
- RD 1020/1993. (25 de junio de 1993). Normas Técnicas de Valoración y Cuadro de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Madrid: BOE núm.174, 22 julio.
- Real Academia Española. (10 de junio de 2015). *Real Academia Española*. Obtenido de Real Academia Española: <http://www.rae.es/recursos/diccionarios/drae>
- Real Decreto 1346/1976. (9 de abril de 1976). Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (Ministerio de Vivienda, Ed.) Madrid: BOE núm.144 ,16 junio.
- Real Decreto 1492/2011. (24 de octubre de 2011). Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. Madrid: BOE núm.270, 9 noviembre.
- Real Decreto 1559/2012. (s.f.). Por el que se establece el Régimen Jurídico de las Sociedades de Gestión de Activos. Madrid: BOE núm. 276, 16 noviembre.

Real Decreto Legislativo 2/2008. (20 de Junio de 2008). Por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (Ministerio de Vivienda, Ed.) Madrid: BOE núm.154, 26 junio.

RICS. (13 de agosto de 2015). *RICS*. Obtenido de RICS: <http://www.rics.org/es/>

SAREB. (29 de octubre de 2012). FROB: Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria. *Reestructuración y Recapitalización del Sector Bancario: la Sociedad de Gestión de Activos*. Madrid.

SAREB. (2015). *Sociedad de Gestión de Activos de la Reestructuración Bancaria*. Recuperado el 28 de Julio de 2015, de Sociedad de Gestión de Activos de la Reestructuración Bancaria: <https://www.sareb.es/es-es/Paginas/web-Sareb.aspx>

Sociedad de Tasación. (2015). Recuperado el 23 de mayo de 2015, de <http://www.stvalora.com/es/particulares/estudios/estudios-de-mercado/informe-tendencias-sector-inmobiliario.html>

Sociedad de Tasación. (2015). Desarrollo de una Valoración.

Sociedad de tasacion (Ed.). (15 de julio de 2015). *Sociedad de Tasación*. Recuperado el 15 de julio de 2015, de Sociedad de Tasación: <http://www.st-tasacion.es/es/inicio.html>

Urbipedia. (16 de mayo de 2015). *Archivo de Arquitectura*. Obtenido de Archivo de Arquitectura: http://www.urbipedia.org/index.php?title=P%C3%A1gina_de_Portada

11.REFERENCIAS DE TABLAS, GRÁFICAS E ILUSTRACIONES

TABLA 1: FÓRMULA ESTIMACIÓN VIVIENDAS LIBRES INICIADAS.	41
TABLA 2: FÓRMULA ESTIMACIÓN VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS.	42
TABLA 3: VALORES MINIMOS Y MÁXIMO AUTONÓMICOS JUNTO GRANADA, MINISTERIO DE FOMENTO.....	58
TABLA 4: VALORES MINIMOS Y MÁXIMO AUTONÓMICOS JUNTO GRANADA, SOCIEDAD DE TASACIÓN.	60
TABLA 5: COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN Y ANTIGÜEDAD	63
TABLA 6: FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.	64
TABLA 7: COEFICIENTES CORRECTORES.....	64
TABLA 8: DATOS IBI.	66
TABLA 9: FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL IBI.....	66
TABLA 10: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, CAPITALES DE PROVINCIA.	70
TABLA 11: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, ALMERÍA.	71
TABLA 12: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, CÁDIZ.	71
TABLA 13: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, GRANADA.	72
TABLA 14: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, JAÉN.....	73
TABLA 15: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, MÁLAGA.	73
TABLA 16: COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN, SEVILLA.	74
GRÁFICA 1: EVOLUCIÓN DE LA MEDIA NACIONAL POR MINISTERIO DE FOMENTO.	47
GRÁFICA 2: EVOLUCIÓN DE LA NACIONAL POR SOCIEDAD DE TASACIÓN.	49
GRÁFICA 3: CORRELACIÓN ENTRE LAS MEDIAS NACIONALES Y VALORES MEDIOS DE GRANADA.	51
GRÁFICA 4: EVOLUCIÓN DE LAS MEDIAS NACIONALES.	53
GRÁFICA 5: EVOLUCION DE LOS PRECIOS MEDIOS PARA GRANADA.....	55
GRÁFICA 6: RELACIÓN ENTRE LAS MEDIAS AUTONÓMICAS Y EL VALOR MEDIO DE GRANADA POR EL MINISTERIO DE FOMENTO.....	57
GRÁFICA 7: RELACIÓN ENTRE LAS MEDIDAS AUTONÓMICAS Y EL VALOR MEDIO DE GRANADA POR SOCIEDAD DE TASACIÓN.	59
GRÁFICA 8: NÚMERO DE VIVIENDAS EN STOCK.	77
ILUSTRACIÓN 1: PLANO TOPÓGRAFICO DE GRANADA, 1796.	15
ILUSTRACIÓN 2: DIVISIÓN DE GRANADA EN LOS CUATRO CUARTELES DE POLICÍA URBANA, DON FRANCISCO DALMAU, 1796.	16
ILUSTRACIÓN 3: PLANO TOPOGRÁFICO DE GRANADA, FRANCISCO MARTÍNEZ, 1845.....	19
ILUSTRACIÓN 4 : PLANO TOPOGRÁFICO DE GRANADA DEL REINO DE ISABEL II, POR EL REAL DECRETO DEL 25 DE JULIO DE GRANADA, 1846.	20
ILUSTRACIÓN 5: PROYECTO DE ALINEACIÓN DE LAS CALLES HILERAS, SIERPE BAJA Y CALLEJÓN DE ARJONA DEL ARQUITECTO DE CIUDAD, JOSÉ MARÍA MELLADO, 1868.	21

ILUSTRACIÓN 6: PROYECTO DE ALINEACIÓN DE LA PLACETA DEL MATADERO VIEJO DEL ARQUITECTO DE CIUDAD, JOSÉ MARÍA MELLADO, 1869.....	22
ILUSTRACIÓN 7: GRANADA ÁRABE, POR LUIS SECO, 1910.	35
ILUSTRACIÓN 8: GRANADA Y SUS INMEDIACIONES.....	36
ILUSTRACIÓN 9: PLANO DE GRANADA POR FRANCISCO PERICAS Y GISBERT, 1894.....	37
ILUSTRACIÓN 10: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, GRANADA, 2001.	38
ILUSTRACIÓN 11: PONENCIA DE VALORES NO ACTUALIZADA, ANDALUCÍA 2014.....	¡Error!

Marcador no definido.

ANEXOS.

ACRÓNIMOS.

BCE: Banco Central Europeo.

BOE: Boletín Oficial del Estado.

CE: Comisión Europea. “European Commission”

CNMV: Comisión Nacional del Mercado de Valores.

FMI: Fondo Monetario Internacional.

FROB: Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

IVS: Normas de Valoración Internacional. “International Valuation Standards”.

IVSC: Consejo de Normas de Valoración Internacional. “International Valuation Standards Council”.

MEDE: Mecanismo Europeo de Estabilidad. “European Stability Mechanism”.

RICS: “Royal Institution of Chartered Surveyors”.

SAREB: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.

CONCEPTOS.

Bienes inmuebles: Los bienes inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc. Los bienes inmuebles más conocidos son los de carácter inmobiliario (pisos, casas, etc.). Estos bienes son los más habituales en las tasaciones para finalidad de garantía hipotecaria, según glosario (Sociedad de tasación, 2015).

Clasificación urbanística: En urbanismo hace referencia a la técnica de categorización del suelo según su destino o uso básico: suelo urbano, suelo urbanizable, suelo no urbanizable, según glosario (Sociedad de tasación, 2015).

Junta de compensación: Está regulada en los artículos 126 a 130 de la Ley del Suelo de 1976 y en los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística. Es una entidad jurídica que se constituye por los propios propietarios o por representantes de los mismos, siempre y cuando estos posean o superen el 60% de la superficie. Dicha junta tiene diversas funciones, entre las que destaca la ejecución de la urbanización y la distribución de beneficios y cargas, (Enciclopedia Jurídica, 2015).

Justiprecio: Cuantía indemnizatoria que la Administración expropiante debe pagar al propietario que ha sido privado singularmente de sus bienes, derechos o intereses patrimoniales legítimos, la cual será fijada en vía administrativa, por conformidad entre la entidad expropiante y el expropiado y por el Jurado Provincial de Expropiación, en caso de disconformidad, (Enciclopedia Jurídica, 2015).

Parcela: porción de terreno que constituye una unidad catastral (enciclopedia jurídica). Porción de terreno resultante de la acción urbanizadora de reparcelación, normalmente es de pequeñas dimensiones, (Enciclopedia Jurídica, 2015).

Reparcelación: Se suele definir en atención a los efectos normales de la misma como la agrupación de las fincas comprendidas en un ámbito de ejecución sistemática (polígono, unidad de ejecución, etc.) para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos. La reparcelación se plasma en el Proyecto de reparcelación, (Enciclopedia Jurídica, 2015).

Plusvalía: Acrecentamiento del valor real o monetario de un bien que se produce entre el comienzo y el final de un período. La plusvalía, que es por su naturaleza una ganancia del capital, está sin embargo más o menos ampliamente tasada por el fisco a título de imposición a las rentas, (Enciclopedia Jurídica, 2015).

Ponencia de Valores: La ponencia de valores sirve para la determinación del valor catastral que recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación, y se ajusta a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Las ponencias de valores son de ámbito municipal, salvo que se justifique una extensión mayor.(procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana. ministerio de economía y hacienda).

Solar: Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación que, además, reúna los siguientes requisitos (1) que esté urbanizado con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, (2) de no existir planeamiento o, existiendo éste, no lo concretare, deberá tener los servicios básicos para ser considerado suelo urbano en municipios con planeamiento, (3) asimismo, y en tal supuesto, la vía a que la parcela dé frente tendrá pavimentada la calzada y encintado de aceras, y (4) que tenga señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho planeamiento. Finca urbana sin edificar. Porción de terreno que se destina a edificar, (Enciclopedia Jurídica, 2015).

Tasación: Avalúo o estimación, en dinero, de efectos de un juicio o de cosas pignoradas o prendadas y de bienes particulares a los fines del impuesto, el remate o su distinción promocional. Justiprecio o determinación del valor de un servicio, (Enciclopedia Jurídica, 2015).

Usos pormenorizados: (Urbipedia, 2015) Cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación; en correspondiendo esta categoría al el nivel de agrupación de usos elementales,

que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.

Valoración: Estimación o fijación del valor de las cosas, (Enciclopedia Jurídica, 2015).

Valor de Mercado: Es el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación, según glosario (Sociedad de tasación, 2015).

Valoración Catastral: Es el valor que se asigna a los bienes inmuebles en un padrón municipal de bienes denominado Catastro. Dicho valor es relevante para la liquidación de algunos tributos, como el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre el Patrimonio, el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, pero especialmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), según glosario (Sociedad de tasación, 2015).

Vivienda libre: toda vivienda que no se encuentra sujeta a ningún régimen de protección pública y puede ser transmitida sin restricción entre partes, (Metodología Estadística de Vivienda Libre, 2012).

VOCABULARIO.

Adarve: Callejones sin fondo, semiprivados.

Ajimez: Ventana arqueada, dividida en el centro por una columna. Saledizo o balcón saliente hecho de madera y con celosías, (Real Academia Española, 2015).

Hagüela: Impuesto sobre las casas, tiendas y censos, (Anguita Moreno, 1997).

Ajimeces: Balcones volados de madera que tienen origen en tierra de Al-Andalus en las postrimerías del s.XIII o en los inicios del s.XIV, teniendo su origen en las masrabiyyat de El Cairo y de Alejandría, (Anguita Moreno, 1997).

Alarifes: Arquitecto, maestro de obras, (Real Academia Española, 2015).

Arrabales: Barrios en las afueras del núcleo.

Atarbeas: Pequeños vacíos o plazas de escasas dimensiones, normalmente colindantes a edificios de mercadería.

Bib: Puerta en árabe.

Cobertizo: Todo un cuerpo de edificación, que va de un frente a otro de la calle, comunica una edificación con otra y, así como una manzana con otra, (Anguita Moreno, 1997).

Harat: barrio más o menos cerrados.

Hisba: Institución policial dedicada a mantener el buen orden dentro de los diferentes niveles de la actividad urbana para evitar abusos fraudulentos en el recinto de la ciudad musulmana, (Anguita Moreno, 1997).

Jima: Mezquita.

Medina: Ciudad.

Mezgit: Jima o mezquita.

Predio: Heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble, (Real Academia Española, 2015).

Predio urbano: El que está sito en poblado. Edificio que, fuera de población, se destina a vivienda y no a menesteres campestres, (Real Academia Española, 2015).

Rabad: Barrio árabe.

Rábita: Edificio fortificado, habitado por religiosos musulmanes.