

MUNDO ABIERTO

LAS dificultades que existen para medir el valor de las cosas dificulta la elaboración de un catastro justo y adecuado a la realidad del mercado. Según el autor del artículo, los economistas han intentado durante los

últimos 150 años construir una teoría válida para salvar este problema y no lo han conseguido. El Estado debe ejercer un control y tratar de disminuir la desigualdad en la tributación.

CATASTRO: EL DIA DESPUES

RICARD VERGES ESCUIN / Catedrático de Economía Inmobiliaria de la Universidad de Montreal

El secretario de Estado de Hacienda, José Borrell, insistía en unas declaraciones recientes sobre la necesidad absoluta de llevar a cabo la revisión catastral, aunque ciertamente con más explicaciones y menos prisas.

El alto funcionario reconocía el error de haber planteado el problema como un proceso administrativo y no como un gran debate público.

José Borrell pasa por alto las dudas sobre algunas de las bases conceptuales de la reforma. Es sin embargo ahí donde se plantean las mayores dificultades.

Lo que el valor catastral intenta reflejar, en España como en cualquier otro país, es el valor del capital inmobiliario, ¿y cómo medir el valor de los bienes inmuebles sino conociendo su precio de mercado? Por consiguiente, si se conociera el precio de venta, no habría problema de valoración catastral. La dificultad aparece cuando no se conoce el precio de venta, simplemente porque hace tiempo que no ha habido venta.

Es este el problema que desearía examinar aquí. Hace casi medio siglo, el que fue premio Nobel, John Hicks, observaba que el problema fundamental de la medida del capital es que la mayor parte de los bienes que lo componen no pasan muy a menudo por el mercado. Que yo sepa, este problema no ha sido todavía resuelto. Debo reconocer pues mi perplejidad ante la convicción con la que se asume generalmente lo contrario.

Si pongo en venta mi vivienda, no me preocuparé de saber lo que vale objetivamente sino de saber lo que puedo sacar por ella.

Para ello, lo mejor será tantear el mercado. Llego entonces a la conclusión que puedo obtener veinte millones, pongamos por caso, porque mi vivienda interesa, porque su situación interesa también y porque, además, parece cada vez más difícil encontrar algo parecido a precio razonable.

VALOR Y UTILIDAD

Entiendo que lo que mis eventuales compradores tienen en mente es el «valor-utilidad» enunciado por los «marginalistas» (Menger, Jevons, Walras, etc). El «margen» expresa la relación entre el bien y su entorno: vale más si es así que si es así porque es más apreciado así que así, o si está aquí y no allá porque es más útil aquí que allá, o si se espera a mañana porque lo que todavía abunda hoy puede escasear mañana.

El concepto de valor utilidad sólo puede medir el valor de un bien cuando éste forma parte del flujo de transacciones. La razón la dio Gossen, también de la escuela marginalista: el precio depende de la cantidad.

En efecto, si puedo obtener un alto precio por mi vivienda, es porque quizás sea la única puesta en venta en la zona y que tengo varios compradores en liza. Es obvio que si en la misma zona se pusieran en venta más viviendas que compradores hay, no podría sacarle yo veinte millones a la mía...

Por consiguiente, es imposible aplicar el precio marginal del «flujo» de transacciones al «stock» de bienes existentes, ya que si estos se vendieran a su vez, alcanzarían precios diferen-

tes. A decir verdad, tampoco el catastro hace esto.

Pero ya que no puede resolver el problema frontalmente, intenta por lo menos reducirlo en magnitud. Para conseguir este propósito aplica otros conceptos de valor a los diferentes componentes del bien inmueble.

Antes de poner en venta mi vivienda, quiero saber cuánto vale «objetivamente». Para ello pido a un arquitecto qué presupuesto haría falta para construir otra exactamente igual.

Supongamos que la respuesta sea doce millones si le proporciono el solar. Este será el «valor de reemplazo» de mi vivienda. Lo que ocurre es que está algo deteriorada.

El arquitecto me dirá entonces que con un par de millones podría quedar como nueva. Echo la cuenta y calculo un «valor físico» igual a doce menos dos que hacen diez millones, más el solar.

Esto es más o menos lo que empieza por hacer el catastro cuando valora los edificios existentes, al no disponer de precio de mercado.

Dado que se razona en términos de coste, se hace referencia implícita al concepto de «valor-trabajo» enunciado por los autores clásicos, desde Adam Smith hasta Karl Marx, pasando por David Ricardo, muy de moda en estos últimos tiempos.

Hasta aquí, nada que objetar: el carácter físico y objetivo del valor-trabajo, lo convierten en un concepto idóneo para el catastro.

OTRAS CONDICIONES

Pero el concepto de valor-trabajo presenta dos dificultades. La primera es que no recoge las condiciones del mercado: si mi vivienda no interesa a nadie, ahí se quedará vacía y nadie dará un duro por ella. Si al contrario existe un fuerte interés, la venderé al que más dé, muy por encima de su valor físico.

¿Qué venderé entonces a fuerte precio, el edificio o el solar? Esta es la segunda dificultad: el valor-trabajo solamente puede medir lo que cuesta producir: con él sé lo que vale el edificio pero me quedo sin saber lo que vale el solar, que nadie ha producido, por puesto. Y no sabré lo que vale el solar mientras no pase por el mercado.

Finalmente la he puesto en venta. Y ahora que he vendido, puedo por fin saber que el «valor residual» del solar era de diez millones, o sea los veinte de «valor del mercado» de la totalidad del bien inmueble, menos los diez de «valor físico» del edificio.

En realidad, ni yo necesitaba esta información para vender ni el comprador para comprar (aunque recomendaría hacer el cálculo para asegurarse que no se compra el suelo de Getafe al precio de la 5ª Avenida neyorquina).

Tampoco debería necesitarla el catastro, ya que le es suficiente conocer el precio global de la

transacción para asignar el nuevo propietario.

Entonces, ¿por qué averiguar el valor residual del solar que he vendido como formando parte de la vivienda? Pues, sencillamente, para calcular el valor del suelo o «repercusión» en los otros inmuebles de la zona.

O sea que la generalización a la que nadie se arriesga cuando se trata de bienes globales de capital, el catastro la aplica sin reparo cuando se trata de repercusión del suelo de los bienes inmobiliarios.

REPERCUSION

La hipótesis subyacente es que a situación y calificación análoga, el valor por metro cuadrado de suelo de todos los inmuebles de la zona, es el mismo que el de los inmuebles que han pasado recientemente por una transacción en el mercado. Es lo que llamaremos «hipótesis de igual repercusión».

Todo el problema está ahí. ¿Es que la «hipótesis de igual repercusión» se justifica teóricamente? La verdad es que no. En efecto, el valor del suelo es esencialmente valor-utilidad, imposible de generalizar más allá del mercado, como hemos visto anteriormente.

¿Pero, no es cierto que en la práctica, los precios del suelo urbano no hacen más que subir y que incluso dicha hipótesis se queda corta? Pues sí, aunque no siempre. Pero incluso así, no debe anticiparse un valor mientras no se materialice.

Tomemos el ejemplo de los otros vecinos que compraron hace diez años la misma vivienda que yo y que en mayoría, ni pueden ni desean comprar otra cosa.

Supongamos que por aquel entonces la repercusión del suelo hubiera sido de poco más de un millón, que en dinero sonante representarían hoy tres ¿cómo hacerles entender que de ahora en adelante el catastro valorará su suelo no a tres sino a diez millones, a los que se añadirán los diez del edificio, porque es a veinte millones que el que decidió vender ha logrado «colocar» su vivienda en el mercado?

La hipótesis de igual repercusión, se traduce por una valoración del solar que incluye implícitamente una plusvalía.

Sin embargo, esta plusvalía puede tener lugar sólo años después o quizás nunca.

Por consiguiente, el valor catastral calculado residualmente, genera una imposición previa y permanente de algo que no existe en el presente ni quizás tampoco en el futuro.

La hipótesis de igual repercusión debería ser rechazada como método de valoración catastral. Substituirlo por otro método de valoración se convierte en el verdadero desafío de «el día después».



EL MUNDO

Queda por afrontar el verdadero desafío: ¿Sobre qué bases se tiene que valorar el suelo de los inmuebles?