

LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE LOS AYUNTAMIENTOS. EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. EL CASO DE VALLADOLID.

Juan Baza Román. Juan Martín Aldudo. Ayuntamiento de Valladolid.

INTRODUCCIÓN.

En estos momentos en que el debate económico centra buena parte de sus esfuerzos en el análisis del sector público, de su eficacia y del peso que sobre la economía debe tener, hablar de la actividad económica municipal resulta especialmente oportuno ya que a pesar de que los problemas son de naturaleza macroeconómica, estos se materializan en el ámbito microeconómico.

La actividad municipal tiene inmediata repercusión sobre los ciudadanos y sobre las actividades que estos realizan, (una mejora en los semáforos contribuye a una menor coste de desplazamiento al trabajo, al menos teóricamente). Que la administración local es la más cercana al ciudadano es una afirmación que a diario podemos comprobar.

La actividad económica de los Ayuntamientos no es neutral y a pesar del carácter microeconómico de la misma tiene mayor influencia de lo que a primera vista podría parecer. La consideración de la actividad económica como la producción de bienes y servicios resulta especialmente trasladable al ámbito municipal. El art 21 de la Ley 7 / 85 Reguladora de la Bases del Régimen Local (LBRL), establece cuales son las competencias municipales. Una lectura del mismo pone de manifiesto cómo la mayor parte de éstas actividades tiene repercusión en el desarrollo de otras actividades económicas.

En este sentido, una primera aproximación a la Hacienda Local nos permite ver el peso de la misma, para 1994, en relación con el conjunto de la Hacienda Territorial, compuesta ésta por las Comunidades Autónomas y las Diputaciones Provinciales.

HACIENDA TERRITORIAL .DISTRIBUCION PRESUPUESTOS (Miles de pts)

INGRESOS	CC-AA	%	DIPUTC.	%	AYTOS	%	TOTAL
Tributarios	1.244.970	34,27	831.005	22,87	1.557.015	42,86	3.632.990
Patrimoniales	100.235	32,13	23.447	7,52	188.270	60,35	311.95
Financieros	772.038	63,22	113.480	9,29	335.751	27,49	1.221.269
Trasferencias	4.681.131	80,21	384.939	6,60	770.057	13,19	5.836.127
Total	6.798.374	61,79	1.352.871	12,30	2.851.093	25,91	11.002.338
GASTOS	CC-AA	%	DIPUTC.	%	AYTOS	%	TOTAL
Funcionamiento	3.231.187	59,94	332.194	6,16	1.827.452	33,90	5.930.833
Inversión	1.211.539	56,71	193.075	9,04	731.594	34,25	2.136.208
Financieros	518.038	48,27	138.978	12,95	416.173	38,78	1.073.189
Trasferencias	2.064.486	85,55	120.303	4,99	228.399	9,46	2.413.188
Total	7.025.250	63,79	784.550	7,12	3.203.618	29,09	11.013.418

Fuente: Las Haciendas Territoriales en cifras. D.G.Coordinación H.Territoriales. M.E.H. 1995.

Los 3,2 billones que los Ayuntamientos presupuestaron en 1994 y 1995 se distribuyen de la siguiente forma:

NACIONAL (Miles pts)	1994	%	1995	%
Gastos de Personal	1.021.168	31,87	986.643	30,66
G. Bienes corrientes y servicios	806.284	25,16	803.577	24,97
Gastos Financieros	240.985	7,49	242.499	7,54
Trasferencias Corrientes	175.945	5,46	296.101	9,20
Operaciones Corrientes	2.244.382	70,05	2.328.823	72,38
Inversiones Reales	715.376	22,32	616.627	19,16
Trasferencias de Capital	52.454	1,6	100.721	3,13
Operaciones de Capital no financ.	767.830	23,94	717.348	22,29
Operaciones No Financieras	3.012.212	94,03	3.046.171	94,67
Activos Financieros	16.218	0,49	11.904	0,37
Pasivos Financieros	175.188	5,45	157.551	4,90
Operaciones Financieras	191.406	5,96	169.455	5,27
TOTAL	3.203.618	100	3.217.627	100

Fuente: Las Haciendas Territoriales en cifras. D.G.Coordinación H.Territoriales. M.E.H. 1995. y B.C.L.

Esta estructura, para los Ayuntamientos de Castilla y León es la siguiente.

CASTILLA Y LEON (Miles pts)	1994	%	1995	%
Gastos de Personal	51.145	28,51	53.943	29,48
Gatos en Bienes Corrientes y Serv.	45.329	25,27	48.045	26,269
Gastos Financieros	9.132	5,09	9.132	4,89
Trasferencias Corrientes	8.380	4,67	9.133	4,89
Operaciones Corrientes	113.984	63,55	120.253	65,72
Inversiones Reales	52.301	29,16	50.939	27,84
Trasferencias de Capital	5045	2,81	4.745	2,59
Operaciones de Capital no financ.	57.346	31,87	55.684	30,43
Operaciones No Financieras	171.330	95,52	175.937	96,16
Activos Financieros	503	0,28	367	0,20
Pasivos Financieros	7.524	4,19	6.553	3,58
Operaciones Financieras	8.027	4,47	6.920	3,78
TOTAL	179.358	100	182.964	100

Fuente: Las Haciendas Territoriales en cifras. D.G.Coordinación H.Territoriales. M.E.H. 1995. y B.C.L.

Esta actividad económica municipal es financiada por los ingresos municipales que a nivel nacional y para los mismos años presente la siguientes estructura

NACIONAL (Miles pts)	1994	%	1995	%
Impuestos Directos	891.987	31,28	938.920	28,87
Impuestos Indirectos	106.975	3,75	114.913	3,53
Tasas y Otros Ingresos	558.053	19,57	531.662	16,35
Trasferencias Corrientes	704.184	24,7	972.469	29,90
Ingresos Patrimoniales	67.887	2,38	77.099	2,37
Operaciones Corrientes	2.329.086	81,69	2.635.062	81,03
Enajenación de inversiones Reales	120.383	4,22	85.274	2,00
Trasferencias de Capital	65.873	2,31	247.392	10,23
Operaciones de Capital no financ.	186.256	6,53	332.666	10,23
Operaciones no Financieras	2.515.342	88,22	2.967.728	91,26
Activos Financieros	11.518	0,40	11.950	0,37
Pasivos Financieros	324.233	11,37	269.683	8,29
Operaciones Financieras	335.751	11,78	281.633	89,66
TOTAL	2.851.093	100	3.251.802	100

Fuente: Las Haciendas Territoriales en cifras. D.G.Coordinación II.Territoriales. M.E.H. 1995. y B.C.L

En Castilla y León, la estructura de ingresos permite ver que la media de los ingresos impositivos en esta región, está por debajo de la media nacional mientras que las tasas y precios públicos están por encima, consecuencia lógica de la forma de prestar algunos servicios como el agua, basuras etc.

INGRESOS	1994	%	1995	%
Impuestos Directos	43.072	23,94	46.469	25,04
Impuestos Indirectos	5.938	3,30	6.325	3,40
Tasas y Otros Ingresos	32.103	17,84	31.627	17,04
Trasferencias Corrientes	44.668	24,83	46.384	24,99
Ingresos Patrimoniales	6.933	3,85	7.921	4,26
Operaciones Corrientes	132.714	73,78	138.726	74,74
Enajenación de inversiones Reales	5.213	2,81	5.526	2,98
Trasferencias de Capital	20.277	11,27	22.222	11,97
Operaciones de Capital no financ.	25.490	14,17	22.748	14,95
Operaciones no Financieras	158.204	87,95	166.474	89,69
Activos Financieros	820	0,46	2.258	1,22
Pasivos Financieros	20.862	11,60	16.828	9,07
Operaciones Financieras	21.682	12,06	19.086	10,28
TOTAL	179.886	100	185.550	100

Fuente: Las Haciendas Territoriales en cifras. D.G.Coordinación II.Territoriales. M.E.H. 1995. y B.C.L

Dentro de este conjunto de ingresos los Impuestos Directos son los más importantes y dentro de estos, el I.B.I es el que representa la mayor parte de los mismos, (en el año 1990 a nivel nacional este impuesto representaba el 42,66 % en los municipios de menos de 100.000 habitantes y el 39,71 en los de más de 100.000).

EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. CARACTERÍSTICAS E IMPORTANCIA EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

El art. 61 de la Ley 39/ 88 Ley Reguladora de las Haciendas locales (LRHL) establece que el IBI, “ es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitios en el término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectados y grava el valor de los referidos inmuebles”.

Este impuesto, cuyos antecedentes son las contribuciones territoriales urbanas, rústicas y pecuarias, las cuales gravaban la presunta renta emanada del capital inmobiliario y de las actividades agrícolas y ganaderas queda estructurado como un impuesto real, pero de base patrimonial.

Siguiendo a Monasterio y Pandiello (pag 286), las características básicas de este tributo serían.

- Es un impuesto directo. No puede ser repercutido a otra persona distinta del sujeto pasivo
- Es un impuesto parcial o específico., Sólo grava algunos elementos patrimoniales, los de naturaleza rústica o urbana.
- Es un impuesto real. No tiene en cuenta las circunstancias personales ni familiares del sujeto pasivo.
- Es un impuesto que grava la posesión o tenencia, no la transmisión. Es por lo tanto un tributo periódico y no ocasional.
- Es un impuesto que grava el valor bruto. No permite la deducción de cargas o deudas que pueda tener el inmueble.

La importancia económica que el IBI tiene dentro de la estructura de ingresos le convierte en la principal figura impositiva. La LRHL establece una estructura de ingresos tributarios basada en cinco grandes figuras, tres de carácter obligatorio: el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) y dos de carácter voluntario: El impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) y finalmente el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO). Las características “ fiscales “ desde el punto de vista de la Hacienda Pública, de estos tributos serían

Características	IBI	IAE	IVTM	IVTNU	ICIO
Autonomía	SI	SI	SI	SI	SI
Beneficio	SI	SI	SI	NO	SI
Capacidad de Pago	?	NO	SI	SI	?
Economicidad	NO	NO	SI	SI	NO
Generalidad	SI	SI	SI	SI	SI
Localización	SI	SI	SI	SI	SI
Neutralidad	NO	NO	NO	NO	NO
Perceptibilidad	SI	SI	SI	SI	Escasa
Progresividad	NO	NO	SI	?	?

Fuente: Manual de Hacienda Autonómica y Local. Monasterio& Pandjelo

La fiscalidad municipal sobre la propiedad constituye una de las fuentes de financiación de toda la Hacienda Municipal a nivel mundial (la media ponderada en los países de la OCDE es del 56,1 % de la estructura de ingresos).

Nos encontramos con una figura fiscal muy importante no sólo en nuestra propia estructura hacendística sino también la de otros países. La gestión adecuada del catastro constituye el primer paso para asegurar la potencia fiscal de este tributo.

El valor económico de este impuesto, tomando como referencia el catastro inmobiliario para 1994, incluido revisados y no revisados, es de 70.237.930 millones de pts. El número de unidades urbanas es de 22.738.072 lo que supone un valor catastral por unidad de urbana de 3.089.001 pts. Ciertamente las cifras que representa este tributo demuestran la importancia del mismo dentro del conjunto de los ingresos municipales. La riqueza patrimonial de un municipio, directamente relacionada con las actividades que

desarrolla, constituye la base fiscal más estable sobre cual empezar a construir los presupuestos municipales.

El siguiente cuadro nos da información sobre la importancia económica de este impuesto (la cuota en miles de pts y el valor catastral en millones)

Cuota	Nº Municipios	Unidades Urbanas	VC (millones de pts)
Hasta 250	106	61.110	11.722
251/500	964	444.956	178.402
501/750	1203	690.569	436.586
751/1.001	1034	722.415	638.342
1.001/ 1.500	1318	1.441.657	1.800.328
1.501/ 2.000	891	1.706.709	3.014.082
2.001/ 2.500	669	3.289.911	7.583.293
2.501/ 3.000	507	3.146.761	8.626.559
3.001/ 4.000	514	6.159.717	20.494.203
4.001/ 5.500	180	1.644.447	7.363.293
Más de 5.000	186	3.429.820	20.091.117
TOTAL	7.572	22.738.072	70.237.929

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano. Estadísticas básicas por municipios.1994. M.E.H

La LRHL establece en su art. 73, cuál es la cuota que este impuesto devengará, señalando que será el resultado de aplicar a la base imponible del impuesto el tipo de gravamen, siendo éste el 0,4 % para los bienes de naturaleza urbana y el 0,3 para los de rústica. Ahora bien según señala el mismo artículo, estos tipos pueden ser incrementados hasta los límites siguientes:

Población	URBANA	RÚSTICA
Municipios con población de derecho < 5.000 habitantes	0,85	0,65
Municipios con población de derecho > 5.000 < 20.000 habitantes	0,95	0,75
Municipios con población de derecho > 20.000 < 50.000 habitantes	1,00	0,80
Municipios con población de derecho > 50.000 < 100.000 habitantes	1,05	0,85
Municipios con población de derecho > 100.000 habitantes	1,10	0,90

Estos límites pueden aumentarse si concurren alguna de estas circunstancias.

Características	URBANA	RÚSTICA
Capitales de provincia o Comunidad Autónoma	0,07	0,06
Si prestan el servicio de transporte público de superficie	0,07	0,05
Si prestan más competencias que las del art. 234 ley 7/85 LRHL	0,06	0,06

Un municipio en el que concurren todas las circunstancias prevista por la ley podría aplicar un tipo máximo de 1,30 % para los bienes de naturaleza urbana y de 1,07 % para los de naturaleza rústica.

En el ámbito de la Comunidad de Castilla y León vemos que este impuesto presenta una evolución de sus tipos impositivos y de la deuda tributaria muy distinta de unos municipios a otros, fruto de esa autonomía municipal y en línea con la diferencia que a nivel nacional también se produce. También se observa cómo la evolución de los tipos impositivos no trae pareja una evolución similar en la deuda tributaria por recibo.

La deuda tributaria, resultado de aplicar el tipo al valor catastral dependerá obviamente de que haya habido revisión catastral. Así es probable que municipios donde no ha habido esta revisión han elevado el tipo, mientras que municipios que sí la han realizado, lo que han hecho ha sido mantener o disminuir el tipo para que el efecto sobre el esfuerzo fiscal fuera el mismo.

El siguiente cuadro permite ver la importancia económica que este tributo tiene. Mide el tanto por cierto que el IBI representa sobre los ingresos no financieros en los municipios capitales de provincia (excepto Soria) de Castilla y León.

Año	AV	BU	LE	PA	SA	SG	VA	ZA
1989	8,18	11,42	14,49	15,45	6,68	9,44	19,07	19,53
1990	10,34	9,95	17,27	14,38	14,68	15,04	19,50	17,65
1991	8,63	11,43	16,82	14,03	15,00	12,67	18,03	18,44
1992	10,08	11,97	20,03	15,40	13,85	15,79	19,88	18,58
1993	9,62	12,17		17,26	16,13	18,31	20,69	18,84

Fuente: Salgado&Baza&Alonso. La nueva imposición local y su aplicación en los municipios capitales de provincia de Castilla y León. IV Congreso Economía Regional. Burgos 1994

Para el año 1994 podemos ver la diferencia de tipos aplicados y el porcentaje de cobertura sobre el máximo permitido por la Ley, de suerte que podemos ver las posibilidades fiscales que este tributo aún tiene en los municipios capitales de provincia

TIPOS IMPOSITIVOS

PROVINCIA	TIPO	MAXIMO	COBERTURA
AVILA	0,640	1,200	0,533
BURGOS	0,560	1,300	0,431
LEON	1,070	1,300	0,823
PALENCIA	0,665	1,300	0,532
SALAMANCA	0,640	1,300	0,492
SEGOVIA	0,820	1,250	0,656
VALLADOLID	0,820	1,300	0,630
ZAMORA	0,960	1,250	0,768

Fuente: Suarez Pandiello. J. Acerca de la evolución del IBI. Análisis Local nº 5

EVOLUCIÓN TIPOS IMPOSITIVOS

Provincia	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
ÁVILA	0,560	0,560	0,560		0,640	0,670	0,700
BURGOS	0,560	0,560	0,560	0,560	0,560	0,56	0,56
LEÓN	0,950	0,950	1,000	1,070	1,070		
PALENCIA	0,620	0,640	0,655	0,655	0,665	0,665	0,485
SALAMANCA	0,640	0,640	0,640	0,640	0,620	0,640	0,31
SEGOVIA	0,700	0,700	0,700	0,750	0,820	0,820	0,34
VALLADOLID	0,793	0,793	0,801	0,816	0,820	0,48	0,48
ZAMORA	0,750	0,830	0,920	0,960	0,960	0,960	0,960

Fuente: Suarez Pandiello. J Acerca de la evolución del IBI. Análisis Local nº 5 y elaboración propia

EVOLUCIÓN DEUDA TRIBUTARIA (Pts recibo)

Provincia	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
ÁVILA	10.013	11.371	12.431		14.634	15.574	16.816
BURGOS	10.671	12.228	12.866	13.350	13.873	13.380	13.448
LEÓN	27.477	28.196	31.714	34.844	33.788		
PALENCIA	10.924	12.095	13.173	16.109	16.524	17.410	21.151
SALAMANCA	10.349	15.567	12.343	12.170	13.642	14.970	14.039
SEGOVIA	14.163	15.303	16.036	20.341	18.871	23.152	22.543
VALLADOLID	16.317	17.362	19.233	21.488	23.050	24.366	25.530
ZAMORA	13.086	15.466	17.888	19.727	21.061	20.540	23.964

Fuente: Suarez Pandiello. J Acerca de la evolución del IBI. Análisis Local nº 5 y elaboración propia

EVOLUCIÓN TIPOS IMPOSITIVOS (1990-1996)

Provincia	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
ÁVILA	100,00	100,00	100,00	100,00	104,2	104,6	104,4
BURGOS	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100	100
LEÓN	100,00	100,00	105,26	112,63	112,63		
PALENCIA	100,00	103,23	105,65	105,65	107,26	100	72,9
SALAMANCA	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	103,2	48,43
SEGOVIA	100,00	100,00	100,00	107,14	117,14	100	41,46
VALLADOLID	100,00	100,00	101,01	102,90	103,40	58,5	100
ZAMORA	100,00	93,33	93,33	100,00	109,33	100	100

Fuente: Elaboración propia.

EVOLUCIÓN DEUDA TRIBUTARIA (Pts recibo) (1990-1996)

Provincia	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
ÁVILA	100,00	113,50	109,32		117,72	106,42	107,97
BURGOS	100,00	114,59	120,57	125,11	130,01	125,38	126,02
LEÓN	100,00	102,62	115,42	126,81	122,97		
PALENCIA	100,00	110,72	120,59	147,46	151,26	105,36	121,48
SALAMANCA	100,00	150,42	119,27	117,60	131,82	109,73	93,78
SEGOVIA	100,00	108,05	113,22	143,62	133,24	122,68	97,37
VALLADOLID	100,00	106,40	117,87	131,69	141,26	105,7	104,77
ZAMORA	100,00	118,18	115,66	110,28	106,76	97,09	116,66

Fuente: Elaboración propia.

Vemos a continuación las características de los tipos impositivos y de la deuda tributaria, a nivel nacional y para municipios mayores de 50.000 habitantes, donde MT es la media, DSTAND la desviación típica y CVARP el coeficiente de Variación

TIPOS IMPOSITIVOS

Variable	1990	1991	1992	1993	1994	MTIBIU	DSTAND	CVARP
MEDIA	0,666	0,670	0,720	0,759	0,762	0,715	0,044	6,172
DSTAND	0,15	0,161	0,173	0,173	0,172	0,152		
CVARP	23,046	24,065	24,043	21,388	22,549	21,234		

DEUDA TRIBUTARIA. (Pts recibo)

Variable	1990	1991	1992	1993	1994	MTIBIU	DSTAND	CVARP
MEDIA	15.551	16.679	18.997	21.542	22.921	19.308	3.123	16,18
DSTAND	5.797	6.018	6.902	7.465	7.862	6.254		
CVARP	37,27	36,08	36,33	34,65	34,30	32,39		

Fuente: Suarez Pandiello. J Acerca de la evolución del IBI. Análisis Local nº 5

Tal como señalan los autores del estudio referido en los cuadros, se observa que el coeficiente de variación de Pearson alcanza para todos los años valores superiores a al 20 %, lo que supone una cifra apreciable, en el sentido de mostrar hasta qué punto se ha ejercido el derecho a la tributación diferente.

EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES EN VALLADOLID.

El I.B.I en el caso del Ayuntamiento de Valladolid supone una fuente de ingresos muy importante a la cual tradicionalmente se ha prestado mucha atención, participando de manera directa en la gestión catastral del Históricamente el Ayuntamiento de Valladolid al acogerse a la Ley de Saneamiento 24 / 83 de Medidas Urgentes de Saneamiento, puso de manifiesto la importancia que este impuesto tiene en la estructura de los ingresos municipales y el valor añadido que su gestión representa.

En este sentido la posibilidad que se tuvo para aumentar los tipos de la entonces Contribución Territorial Urbana (CTU) "teóricamente" compensados con la supresión de algunas tasas ligadas a la propiedad, como por ejemplo la recogida de basuras, supuso una simplificación de la gestión tributaria que posteriormente tuvo su reflejo en la LRHL, donde uno de los aspectos fundamentales es precisamente, la simplificación en la gestión tributaria.

La participación directa en la gestión catastral es un instrumento muy importante dentro de la gestión global que de este impuesto se realiza, ya que el grado de eficacia recaudatoria tiene su origen en la calidad de los padrones que se elaboran, y en consecuencia son los propios Ayuntamientos los más interesados en la gestión del mismo. La importancia económica de este impuesto podemos verla en la siguiente tabla.

INGRESOS	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Presupuesto (Millones)	2.600	2.980	3.335	3.732	4.030	4.275
% Ingresos	15,67	14,65	14,92	16,49	16,75	16,25
% I.No. Financ	18,03	19,88	20,69	18,99	18,95	21,76

Fuente: Elaboración propia

En 1.996 el I.B.I representa un valor catastral superior al billón de pesetas (956 mil millones con cuota superior a cero) que generarán una cuota de 4.403 millones distribuidos según podemos ver en la siguiente tabla.

USOS	RECIBOS	V.CATASTRAL	CUOTA
Vivienda	68,34	66,21	65,47
Almacenamiento	23,03	7,32	7,42
Comercio	3,91	8,68	8,90
Industria	0,66	5,23	5,47
Otros	8,59	7,74	7,72

Fuente: Elaboración propia

Se observa que la mayor parte de los recibos y de los valores catastrales están centradas en las viviendas, 118.023 recibos y 633.864 millones de pts de valor catastral, las cuales originan unos ingresos a través de las cuotas de 2.883 millones de pts

El análisis de los recibos del IBI entre los años 1.991 y 1.996 permite observar algunos aspectos muy interesantes. Como se ve en las estadísticas del IBI, el grado de concentración de las cuotas por recibos ha ido disminuyendo. El índice de Gini (IG) ha ido aumentando pasando de 0,21 en 1.991 a 0,24 en 1.996. Este índice no obstante esta en valores bajos (más próximo a ceros que a la unidad) lo que nos explica que si bien no existe un "único" recibo que pague la totalidad del impuesto, existe una concentración importante en torno a un grupo de valores.

En el año 1.991 el tramo de recibos comprendido entre 5.000 y 25.000 pts , suponían un 65,38 % de los recibos lo que representaba un 45,19% de las cuotas. En el año 1.996 este mismo tramo suponía un 48,79 % de los recibos y un 28,56 % de las cuotas. Se produce un desplazamiento hacia los tramos superiores y un aumento en "el peso" que estos tramos tienen. En este sentido vemos que el tramo de recibos comprendido entre 10.000 y 50.000 pts (que incluye dos tramos intermedios de los anteriores), en 1.991 suponía un 25,83% de los recibos y 36,79 % de las cuotas, mientras que en 1.996 este mismo tramo tenía el 42,21 % y el 45,65 respectivamente

Cuota recibos	1.991	1.996	1.991	1.996
TRAMO	RECIBOS	RECIBOS	CUOTAS	CUOTAS
5.000/ 10.000	26,39	9,60	12,13	3,12
10.000/15.000	24,80	18,71	16,79	9,34
15.000/25.000	14,81	20,48	16,27	28,56
SUMA	65,38	48,79	45,19	28,56
Cuota recibos	1.991	1.996	1.991	1.996
TRAMO	RECIBOS	RECIBOS	CUOTAS	CUOTAS
10.000 / 15.000	14,81	13,48	16,27	16,09
15.000/ 25.000	8,11	13,48	13,67	16,00
25.000 /50.000	2,91	8,25	6,85	13,56
SUMA	25,83	42,21	36,79	45,65

Fuente: elaboración propia

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID
ESTADÍSTICAS IMPUESTO BIENES INMUEBLES AÑOS 1991- 1996

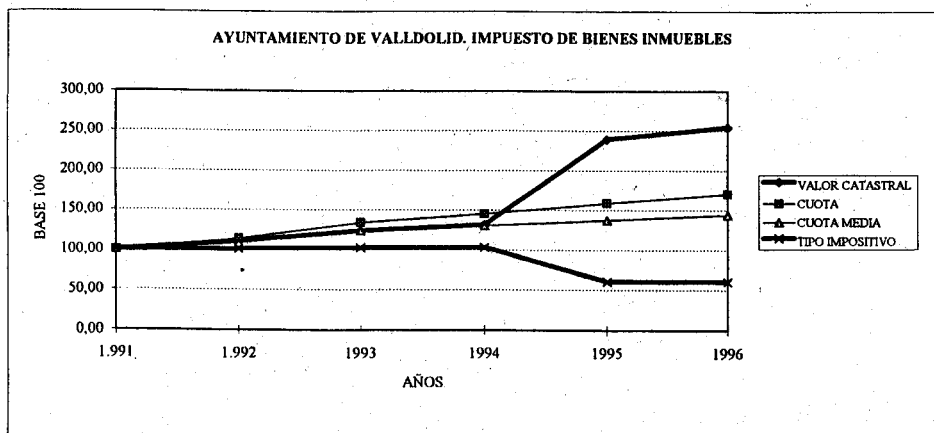
	1.991		1.992		1993		1994		1995		1996	
	R	C	R	C	R	C	R	C	R	C	R	C
Exentos	1.94	0,00	2,00	0,00	2,23	0,00	2,43	0,00	2,19	0,00	2,21	0,00
Entre 1 y 2.500	10,79	0,94	9,79	0,78	8,75	0,62	7,96	0,54	12,10	0,79	11,42	0,71
Entre 2.501 y 5.000	7,71	1,48	8,45	1,48	9,85	1,52	10,93	1,62	8,32	1,20	9,02	1,24
Entre 5.001 y 10.000	26,39	12,13	20,65	8,89	15,29	5,82	12,48	4,49	11,62	3,98	9,60	3,13
Entre 10.001 y 15.000	24,18	16,79	25,54	16,47	25,33	14,54	24,20	13,34	20,07	10,37	18,71	9,34
Entre 15.001 y 25.000	14,81	16,27	16,67	16,76	18,45	16,39	19,58	16,59	19,44	15,95	20,48	16,09
Entre 25.001 y 35.000	8,11	13,67	9,26	14,58	10,32	14,45	10,60	14,14	12,91	15,98	13,48	16,00
Entre 35.001 y 50.000	2,91	6,85	3,98	8,58	5,29	9,94	7,03	12,51	7,12	12,29	8,25	13,56
Entre 50.001 y 75.000	1,53	5,30	1,87	6,00	2,33	6,49	2,51	6,75	3,24	8,26	3,46	8,33
Entre 75.001 y 150.000	0,93	5,43	1,03	5,51	1,33	6,16	1,41	6,21	1,99	8,16	2,36	9,15
Entre 150.001 y 250.000	0,33	3,64	0,35	3,58	0,36	3,18	0,40	3,35	0,47	3,76	0,46	3,55
Entre 250.001 y 500.000	0,25	4,97	0,27	5,01	0,29	4,69	0,29	4,56	0,30	4,38	0,32	4,40
Entre 500.001 y 1.000.000	0,08	2,93	0,09	2,97	0,11	3,32	0,12	3,56	0,14	3,80	0,13	3,51
Entre 1.000.000 y 2.000.000	0,03	2,23	0,02	1,78	0,04	2,75	0,04	2,31	0,06	3,28	0,06	3,08
Entre 2.000.001 y 5.000.000	0,01	2,00	0,01	2,29	0,02	3,21	0,02	2,64	0,02	2,19	0,02	2,08
Entre 5.000.001 y 10.000.000	0,00	1,52	0,01	1,75	0,01	2,51	0,01	2,50	0,01	1,91	0,01	2,29
Más de 10.000.000	0,00	3,85	0,00	3,57	0,00	4,42	0,00	4,91	0,00	3,70	0,00	3,55

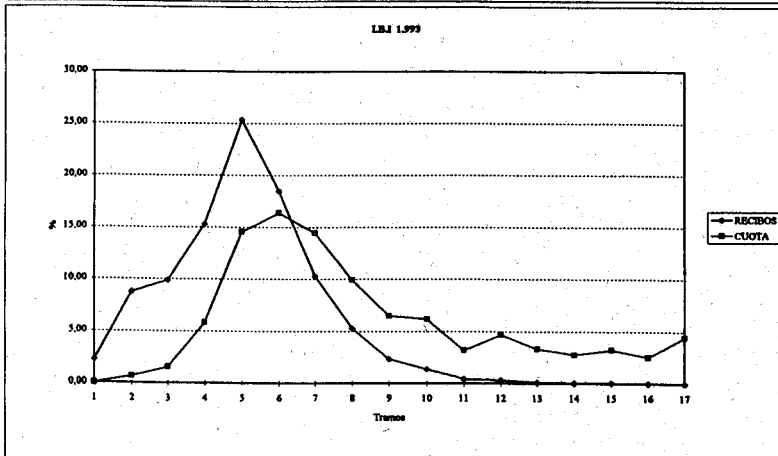
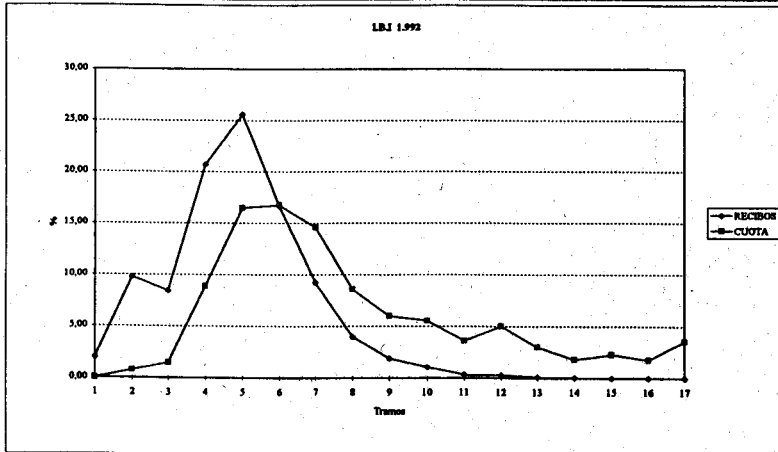
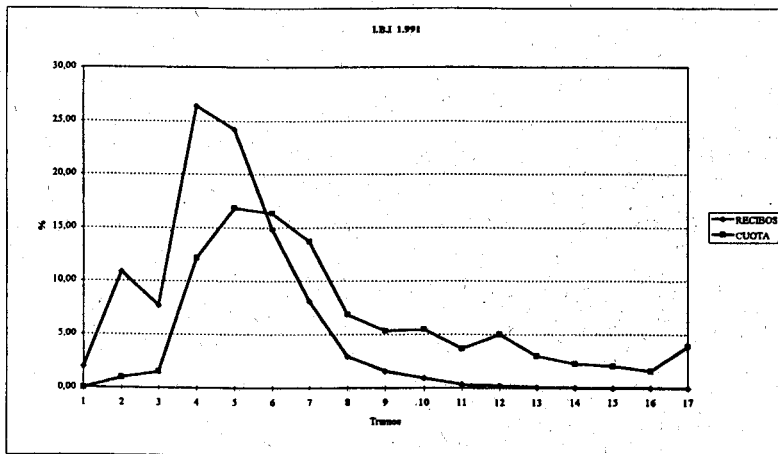
COEFICIENTE VARIACION	5,01	4,86	5,14	4,96	4,66	4,48
INDICE DE GINI	0,22939	0,22925	0,25556	0,25566	0,25628	0,25474

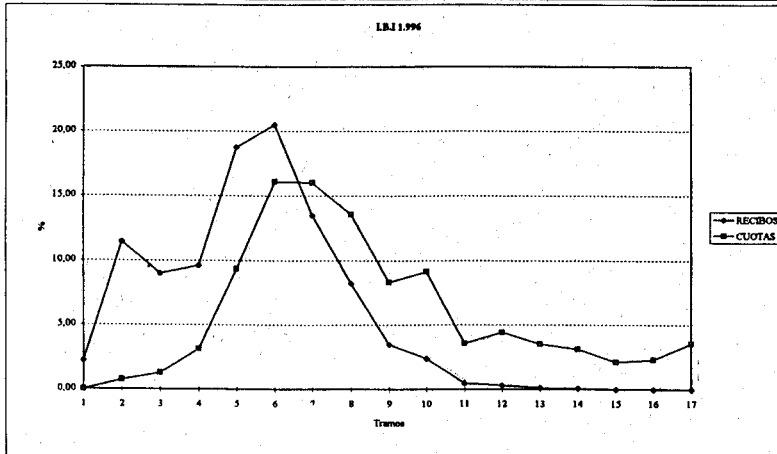
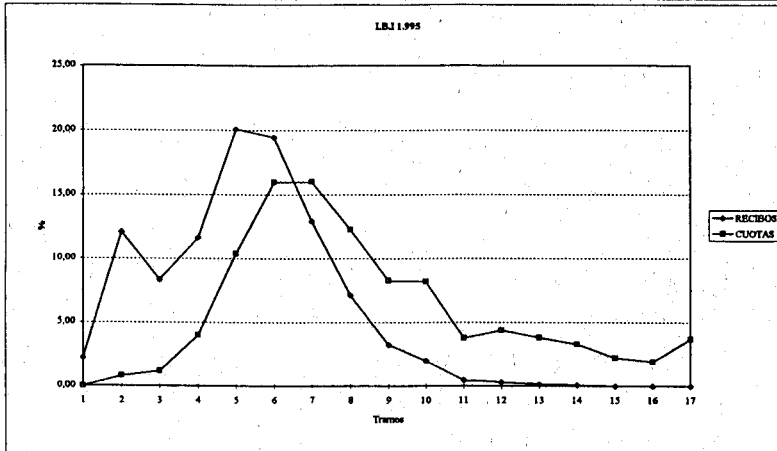
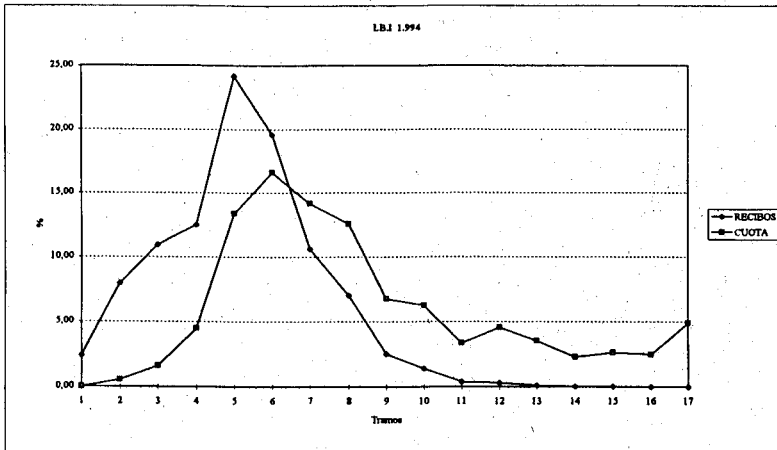
MEDIA RECIBO (Excluidos 0)	17.706	19.233	21.898	23.048	24.366	25.530
MEDIA RECIBO (Pts 1991)	17.706	18.155	19.751	19.867	20.137	20.385
Increment. \geq 1991 (Pts corrts)	100,00	108,62	123,68	130,17	137,61	144,19
Increment año t-1/año t (Pts corrts)		8,62	13,86	5,25	5,72	4,78
Increment. \geq 1991 (Pts const)	100,00	102,54	111,55	112,20	113,73	115,13
Increment año t-1/año t (Pts const)		2,54	8,79	0,59	1,36	1,23

VALOR CATASTRAL	409.337.371.327	452.171.500.693	507.075.256.691	538.180.027.993	978.410.121.130	1.040.584.751.450
TOTAL RECIBOS	148.942	156.294	162.167	167.011	172.481	176.400
TOTAL RECIBOS > CUOTA 0	146.051	153.173	158.556	162.953	168.697	172.496
TOTAL CUOTA	2.585.961.483	2.946.042.725	3.472.000.669	3.755.773.190	4.111.469.152	4.403.836.990
TIPO IMPOSITIVO	0,7930	0,8010	0,8163	0,8203	0,4800	0,4800

VALOR CATASTRAL	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996
CUOTA	100,00	110,46	123,88	131,48	239,02	254,21
CUOTA MEDIA	100,00	113,92	134,26	145,24	158,99	170,30
TIPO IMPOSITIVO	100,00	101,01	102,94	103,44	60,53	60,53







Tal y como señalamos se ha producido un desplazamiento en cuanto a las cuotas muy importante ya que mientras que el primer grupo analizado (año 1991), el número de recibos y cuotas han disminuido un 35,38 % y 41,47 % respectivamente, en el segundo grupo (año 1996), el número de recibos y cuotas ha aumentado un 63,41% y 24, 08% respectivamente. Parece razonable la afirmación de que se ha producido un aumento de la concentración de las cuotas de los recibos.

Un segundo aspecto a analizar es el grado de representatividad que la cuota media tiene. En este sentido si analizamos el Coeficiente de Variación (V) vemos que este coeficiente va disminuyendo, de suerte que podemos afirmar que la media en el caso de Valladolid va mejorando su representatividad -cuanto más pequeño sea éste más representativa es la variable estudiada al estar menos veces contenida en la desviación típica -. Esta idea se ve a su vez confirmada si observamos cómo el tramo anteriormente analizado en 1.996 (valores comprendidos entre 10.000 y 50.000 pts) con 74.453 recibos (42,21 %) y unas cuotas por importe de 2.010.056.029 pts (41,65 %) , tienen un valor medio de 26.997 pts, bastante próximo a la media del año 1.996.

Variables	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996
Media (ponderada)	17.992	19.645	22.175	23.187	24.271	25.991
Desviación Típica	90.160	95.496	114.166	115.236	133.263	116.667
Coeficiente Variación	5,011	4,86	5,14	4,96	4,66	4,48

Fuente: Elaboración propia

Ahora bien al analizar los datos de Valladolid conviene señalar que existe un sesgo importante dada la amplia diferencia existente entre los valores extremos. En este sentido nos encontramos con una distribución "bimodal" por lo que hemos procedido a realizar el mismo tipo de análisis tomando los datos del tramo 3 al 10 (recibos entre 2.500 y 500.000 pts). El siguiente cuadro recoge los datos más significativos

Variables	1991	1992	1993	1994	1995	1996
% RECIBOS	86,56	87,45	88,18	88,72	84,71	85,36
% CUOTAS	77,92	78,24	75,28	75,65	76,18	76,83
MEDIA	15.629	16.870	18.284	19.174	21.433	22.471
DESVIAC.TÍPICA	14.881	19.435	24.043	27.091	30.341	31.610
COEFCT.VARIAC.	0,9522	1,1520	1,3149	1,4515	1,41562	1,4067

Fuente: Elaboración Propia

Podemos observar que al tomar los datos para este tramo se produce algunas modificaciones suficientemente significativas. El grado de representatividad de la media es mayor. Por otra parte este tramo concentra la mayor parte de los recibos y cuotas, que a su vez hace referencia casi en su totalidad a viviendas, y así podemos ver que de los diferentes polígonos en que a efectos de este impuesto la ciudad esta dividida, tenemos que el polígono 1 (Centro) tiene una media de 63.838 pts y el poligo 25 (Barrio España y San Pedro Regalado) tiene una media de 9.337 pts. Ciertamente la dispersión es notable aunque menor por lo que las imperfecciones del análisis quedan matizadas. No obstante la notable dispersión se observa también una tendencia a la concentración en los valores de las cuotas.

¿ Qué razones explican esta mayor concentración del I.B.I ? El valor catastral de un inmueble es un valor que se forma desde las ponencias catastrales de suerte que juegan dos elementos, el suelo y la edificación. En este sentido una mayor concentración del I.B.I o, lo que es lo mismo, que las cuotas a pagar de cada una de las unidades de urbanas sean relativamente iguales podría explicarse, por una parte como una tendencia en la nueva construcción a la uniformidad en cuanto a medidas, características etc., y de otro lado, por la política urbanística del Ayuntamiento que permite revalorizar proporcionalmente más aquellas unidades urbanas que se han beneficiado directamente de actuaciones específicas (peatonalizaciones, alumbrado, pavimentación etc.). Finalmente un tercer elemento ligado a los dos anteriores lo constituye las revisiones catastrales que por sí mismas tiene un objetivo común, como es el del valor de mercado. Esta tendencia a aproximar los valores catastrales de las distintas unidades de urbana al valor del mercado, lo que hace es agrupar en torno a los diferentes sectores que el mercado utiliza (centro, semicentro, barrios, Parquesol etc.) lo que en sí mismo es ya una tendencia a la concentración.