



Valuación y tributación de propiedades emblemáticas

Una perspectiva del Reino Unido

© iStockphoto/Robert Ellis

William McCluskey y David Tretton

En la mayoría de los países, las propiedades del gobierno no se encuentran sujetas al impuesto sobre la propiedad; de hecho, la sola idea podría considerarse como un intercambio circular de dinero (Bird y Slack 2004; Youngman y Malme 1994). En el último tiempo, el Reino Unido ha adoptado un punto de vista muy diferente. Considerando que es muy importante que tanto el gobierno como los ocupantes del gobierno municipal estén al tanto del verdadero costo que implica tener propiedades, el Reino Unido insiste en un sistema de alquileres teóricos y garantiza la sujeción a los impuestos sobre la propiedad de ámbito municipal.

Desde la promulgación de la Ley de Asistencia a la Pobreza en 1601 (la fecha generalmente aceptada en que comenzó la tributación de inmuebles municipales en el Reino Unido) hasta el año 2000 (cuando se aprobaron los cambios a esta ley), los inmuebles ocupados por el gobierno o la Corona no se encontraban sujetos al impuesto o a las “tasas” sobre la propiedad. No obstante, la Corona, de hecho, aceptó que era apropiado realizar algún

tipo de aporte con el fin de cubrir los costos de los servicios municipales, por lo que pagaba voluntariamente aportes en lugar de tasas (CILOR, por sus siglas en inglés). Este proceso conllevaba varios problemas: los aportes eran voluntarios; los inmuebles de la Corona no figuraban en los listados de valuaciones; y la base sobre la cual se realizaban los aportes carecía del rigor y la transparencia de valuación que se aplicaban al resto de las propiedades.

La Ley Municipal de Gobierno y Valuación se promulgó en 1997 para su aplicación en Inglaterra, Escocia y Gales (más tarde, en 1998, se introdujo una modificación para Irlanda del Norte) con el fin de que todos los inmuebles de la Corona estuvieran en pie de igualdad con respecto al resto de las propiedades sujetas a impuesto y pudieran ser pasibles de ser valuadas para determinar sus tasas. Estas disposiciones entraron en vigor el 1 de abril de 2000. Como resultado, edificios emblemáticos tales como el Palacio de Westminster y la Torre de Londres son valuados por primera vez en la actualidad de la misma manera que el resto de las propiedades.

Los impuestos sobre la propiedad en Stonehenge se determinan mediante los ingresos que generan estos megalitos, declarados patrimonio de la humanidad por la UNESCO.

Valuación de inmuebles comerciales

Los tasadores de la Agencia de Valuaciones (VOA, por sus siglas en inglés), perteneciente al Departamento de Impuestos y Aduanas de Su Majestad (HMRC, por sus siglas en inglés), son los responsables de compilar y mantener los listados de valuaciones de inmuebles comerciales (no residenciales) para Inglaterra y Gales. En Escocia, los responsables son los tasadores municipales, y en Irlanda del Norte, la responsabilidad recae sobre el Servicio de Suelos e Inmuebles. En general, el valor catastral de un inmueble no residencial está basado en el alquiler anual por el cual podría haberse alquilado en el mercado abierto a una fecha estándar (la fecha de valuación precedente). En el caso de Inglaterra y Gales, la fecha precedente para los listados de 2000 fue el 1 de abril de 1998; para los listados de 2005, el 1 de abril de 2003; y para los listados de 2010, que entraron en vigor el 1 de abril de 2010, la fecha precedente fue el 1 de abril de 2008.

La Tabla 1 muestra la cantidad de inmuebles sujetos a impuesto en Inglaterra y Gales y su valor catastral (imponible) total. Resulta un tanto difícil realizar comparaciones con los impuestos sobre la propiedad basados en el valor capital, ya que para ello es necesario conocer los rendimientos respectivos; aún así, es evidente que el nivel de tributación es extraordinariamente alto para un impuesto sobre la propiedad. El nivel del impuesto en Inglaterra y Gales es de aproximadamente el 45 por ciento, aunque esta cifra corresponde a los valores de alquiler, no de capital.

El gobierno del Reino Unido establece una tasa uniforme del impuesto en forma separada (peso por libra esterlina) para Inglaterra, conocida como el multiplicador de valuación para inmuebles no residenciales. En Escocia y Gales, esta tasa es determinada por sus respectivas asambleas y, en el

caso de Irlanda del Norte, cada consejo distrital establece su propia tasa. Así se determina el monto a pagar sobre cada libra esterlina de valor catastral, a fin de obtener la factura completa de tasas del impuesto. Las autoridades municipales son las responsables de calcular el monto de las facturas y recaudar las tasas del impuesto sobre inmuebles no residenciales correspondientes a las propiedades que se encuentran dentro de sus áreas de influencia. No obstante, las autoridades no conservan los montos que cobran, sino que los depositan en un fondo nacional (uno para Inglaterra y otro para Gales). El dinero que conforma dicho fondo se redistribuye luego entre las autoridades municipales, con ciertos acuerdos especiales para la ciudad de Londres..

Antecedentes de la exención a la Corona

Antes de que se emitieran los listados de valuaciones en el año 2000, ciertas propiedades ocupadas por la Corona, tales como las instalaciones donde funcionan las oficinas del gobierno central y el Ministerio de Defensa, se encontraban exentas de la valuación y no figuraban en ningún listado de valuaciones. No obstante, la Corona realizaba un CILOR en forma voluntaria en base a un valor catastral teórico.

La Corona no figuraba expresamente ni en la Ley de Asistencia a la Pobreza de 1601 (la ley original de valuaciones se conocía también como la Ley de Isabel) ni en la Ley de Tasas Generales de 1967 que la reemplazó. Debido a que uno de los principios del derecho del Reino Unido consistía en que la Corona no se encontraba sujeta a ningún acto parlamentario a menos que se la mencionara específicamente, no era susceptible a las tasas. Además, no podía imponerse tasa alguna sobre aquellos inmuebles ocupados por sus funcionarios cuando dicha ocupación se entendía como ocupación por la Corona. Este fue el punto de vista mantenido en la causa *Jones contra Mersey Docks* 11 HL Cas. 443 (1865).

Sin embargo, ya en 1860 el gobierno aceptó el principio de que la Corona pagara alguna suma en forma de CILOR voluntario respecto de los inmuebles ocupados a los fines públicos. Dicha práctica se volvió uniforme en 1874. El Tesoro del Reino Unido adoptó, mediante acta formal, el principio de que los inmuebles ocupados para las funciones públicas debían pagar tasas municipales de la misma manera que otros inmuebles de los

TABLA 1
Estadísticas de las tasas aplicables a inmuebles no residenciales, abril 2012

Jurisdicción	Cantidad de inmuebles	Valor catastral total (miles de millones)	Multiplicador de valuación (tasa del impuesto)
Inglaterra	1.736.000	£58,575 (US\$92,76)	45,8%
Gales	106.000	£2,587 (US\$4,11)	45,2%

Fuente: http://www.hmrc.gov.uk/stats/non_domestic/menu.htm

condados en los que estaban ubicados, teniendo en cuenta las características de cada caso. El acta del Tesoro estableció el Departamento de Valuaciones de Propiedades del Gobierno (RGPD, por sus siglas en inglés) para evaluar todos los inmuebles del gobierno con el fin de adoptar, en cada caso y hasta donde fuera posible, los mismos principios que se aplicaban a la valuación de inmuebles particulares.

El derecho consuetudinario del siglo XIX establecía que la exención sólo se aplicaba a las propiedades ocupadas por la Corona misma o sus funcionarios, y no al resto de los inmuebles ocupados con fines públicos. Por lo tanto, la exención se aplicaba generalmente a los inmuebles ocupados para usos del gobierno central y a los palacios y parques reales, así como también a otros inmuebles ocupados por funcionarios de la Corona (por ejemplo, la ocupación por parte de los ministros de gobierno o el personal militar de la base naval real, del ejército y de la fuerza aérea real).

En 1896, mediante otra acta del Tesoro se reafirmó el principio de aporte equitativo y se establecieron ciertas concesiones a fin de que entrara en plena vigencia. Estas concesiones consistían en una revaluación periódica, el pago dentro de los plazos establecidos y una contribución con respecto a las cámaras del Parlamento.

A continuación se detallan las principales características del CILOR en los últimos años de su existencia:

- La Unidad de Inmuebles de la Corona (CPU, por sus siglas en inglés) de la VOA era la responsable de aceptar las tasaciones y el CILOR (después de absorber al RGPD).
- Las autoridades de valuación cobraban a la CPU los pagos del CILOR.
- Para realizar las valuaciones y calcular las facturas se seguían exactamente las mismas normas y métodos que para las tasas propiamente dichas, teniendo en cuenta las exenciones a la valuación que fueran aplicables.
- Las autoridades municipales incluían los pagos del CILOR junto con otros ingresos por tasas no residenciales en un fondo de valuaciones, y estos pagos combinados luego se redistribuían entre las autoridades receptoras.

Los acuerdos del CILOR se diferenciaban del resto de los procedimientos de valuación estándar en los siguientes aspectos principales:



© iStockphoto/John Woodworth

- Los aportes eran, en teoría, voluntarios.
- Las valuaciones que establecía en principio el RGPD (aunque luego se acordaban con el funcionario de valuaciones municipal) no siempre estaban al mismo nivel de las tasaciones normales.
- Los entes de la Corona no poseían los mismos derechos que tenían los contribuyentes para apelar las valuaciones y para que dicha apelación se determinara en un tribunal de valuaciones independiente.
- Debido a que, según la teoría constitucional, la Corona es una e indivisible, el tratamiento del CILOR para inmuebles ocupados por más de un ente de la Corona era diferente al tratamiento que habitualmente se aplicaba a propiedades valuables con diferentes ocupantes. Respecto del CILOR, por lo general se realizaba una única valuación por el inmueble como un todo, y luego se calculaba una única factura que se enviaba al ocupante principal, quien posteriormente recuperaba las proporciones correspondientes del impuesto total a pagar de cada uno de los ocupantes menores. Según las tasas estándar, por lo general se realizan valuaciones por separado para cada parte de la propiedad que tiene diferentes ocupantes, y luego cada ocupante recibe una factura por separado.

La Torre de Londres, que data de la conquista de Inglaterra por parte de los normandos, se encuentra sujeta al impuesto sobre la propiedad como una de las atracciones turísticas más renombradas del Reino Unido.

Fundamentos para eliminar la exención a la Corona

El gobierno ha estado debatiendo la eliminación de la exención a la Corona ya desde la Segunda



© Thinkstock

Tanto la Cámara de los Comunes como la Cámara de los Lores del Parlamento británico celebran sus sesiones en el Palacio de Westminster y están sujetas al impuesto sobre la propiedad.

Guerra Mundial. El Comité Central de Valuaciones, en una carta fechada el 21 de enero de 1947 y dirigida al Ministro de Salud, de hecho sugería dicha eliminación, a la vez que declaraba que su punto de vista, desde hacía mucho tiempo, era que los acuerdos de valuación de inmuebles ocupados por la Corona vigentes hasta ese momento eran en muchos aspectos injustos e insatisfactorios para las autoridades municipales, quienes, en ese entonces, establecían sus propios niveles de tasas. En la década de 1950, las asociaciones de autoridades municipales inglesas expresaron su descontento con la exención aplicable a la Corona y llegaron hasta el punto de declarar que la forma de calcular los CILOR era completamente arbitraria y que con frecuencia representaba un perjuicio para las autoridades municipales. En 1952 calcularon el valor catastral de los inmuebles de la Corona en Inglaterra y Gales en aproximadamente £14 millones, de un valor catastral total de cerca de £341 millones, lo que equivaldría a £2.200 millones según los niveles de valores en la revaluación del año 2010.

A mediados de la década de 1990, el gobierno consideró varios aspectos impulsores para un cambio:

- La exención de tasas aplicable a la Corona no respondía a ningún objetivo evidente de política pública, ya que, en todo caso, se esperaba que los ocupantes de la Corona realizaran CILOR.
- Según el Informe Oficial de la Carta de Ciudadanos (1991), la política general del gobierno era que debía eliminarse progresivamente la inmunidad general de la Corona a medida que se fueran dando las oportunidades legislativas, para que la Corona estuviera sujeta, en general, a los acuerdos normativos y regulatorios en pie de igualdad respecto de los demás.
- La falta de derechos de apelación para los ocupantes de la Corona fue, en principio, insatisfactoria.

La Ley Municipal de Gobierno y Valuación de 1997 estableció la eliminación de la exención que gozaba la Corona de tasas por inmuebles no residenciales en Inglaterra, Gales y Escocia con vigencia a partir del 1 de abril de 2000. Las autoridades responsables de la valuación cobrarían las tasas correspondientes a los inmuebles de la Corona directamente a los respectivos departamentos, en lugar de cobrarlos a la CPU. Dichas autoridades

también podrían iniciar procedimientos de ejecución en contra de la Corona, tal como lo harían con otros contribuyentes. Aunque esto ocurriría solamente en raras ocasiones, las autoridades responsables de las valuaciones podrían, en principio, tomar medidas contra un departamento del gobierno con el fin de obtener una orden de apremio por falta de pago de tasas, en el caso de que fuera necesario.

Los profesionales de la valuación en el Reino Unido han sugerido que, debido a que la valuación es un impuesto, tasar y sujetar a impuesto los inmuebles ocupados por entes públicos representa un derroche de recursos públicos. Las propiedades que podrían incluirse en esta categoría incluyen aquellas ocupadas por el Ministerio de Defensa, el Servicio Nacional de Salud y las autoridades municipales. Superficialmente, el hecho de valuar y sujetar a impuesto estas propiedades puede parecer injustificado. La dificultad reside en que muchas de las actividades que tradicionalmente son llevadas a cabo por el gobierno central o los gobiernos municipales ahora son también realizadas por el sector privado. Un ejemplo de ello son los centros de recreación. Aplicar la exención de tasas a las propiedades de las autoridades municipales cuando estas compiten directamente con el sector privado podría considerarse injusto, ya que le brindaría una ventaja fiscal al sector público.

Aunque el sector público ocupa otros edificios cuya utilización actual evidentemente no compete con el sector privado, resulta difícil justificar la exención de ciertos inmuebles ocupados por el sector público, mientras incluye otros. La justificación original para valuar edificios ocupados por los entes públicos (incluyendo la eliminación de la exención a la Corona en 2000) fue establecer una base en condiciones de igualdad, garantizar que los costos de ocupación se reconocieran en su totalidad y brindar transparencia en cuanto a la contribución de los entes del sector público para cubrir los costos relacionados con los servicios públicos brindados.

Valuación de edificios emblemáticos

La eliminación de la exención a la Corona precipitó la necesidad de valuar una amplia gama de inmuebles fuera de lo común. La valuación en el Reino Unido es un impuesto que se aplica al ocupante y no al propietario, y está basado en la utilización real amplia en lugar de la mayor y mejor

utilización del inmueble. Los edificios muy antiguos con frecuencia deben ser valuados, aunque muchos de ellos se han modernizado y se utilizan para diferentes fines, tales como oficinas, usos comerciales mixtos o, al menos en parte, atracciones turísticas.

El tradicional enfoque de comparación de valuaciones pudo aplicarse en inmuebles que tenían un uso similar, con el fin de permitir la determinación de un valor de alquiler indicativo para algunas estructuras, aunque, en el caso de otras, la tarea resultó mucho más difícil. Por ejemplo, la Casa Somerset, sobre el río Támesis, es un bloque de oficinas construido a tal fin, pero es además el primer bloque de oficinas del gobierno que fue construido a tal fin, data de 1776 y ha sido utilizado en filmaciones comerciales, por lo que resulta difícil compararlo con otros edificios.

La valuación de inmuebles fuera de lo común no se limita a las propiedades de la Corona o a aquellas en las que el método de comparación de alquileres no puede usarse porque no existen comparaciones de interés. En tales casos, la aplicación del método de ingresos y gastos o el método de las ganancias puede resultar mucho más confiable a la hora de determinar el valor de mercado en cuanto al alquiler de una propiedad. Este método es apropiado si el inmueble sujeto a valuación es comercial por naturaleza o posee cierto grado de monopolio, y si la principal motivación del ocupante para utilizar el inmueble fuera obtener ganancias y, de hecho, estuviera obteniéndolas (Bond y Brown 2006).

En el caso de no poder utilizar ni el método de la comparación ni el método de ingresos y gastos, se aplica entonces el método de base de contratistas o método de costos cuando el inmueble sirve principalmente para fines públicos y no se encuentra ocupado para beneficio comercial, o cuando el inmueble en cuestión es comercial pero no constituye un centro de ganancias con sus propias cuentas. En ambos casos, el ocupante (o propietario) debería soportar el costo de un inmueble de reemplazo para poder continuar con la utilización del inmueble.

Además del problema de la valuación, nos enfrentamos a la complejidad que existe en el Reino Unido en cuanto a tener un impuesto separado sobre propiedades residenciales. En Inglaterra, Escocia y Gales, este tributo se denomina impuesto municipal, mientras que en Irlanda del Norte, el sistema tiene que ver con tasas residenciales. Si



© iStockphoto/overstep

El Palacio de Buckingham es una propiedad de la Corona sujeta a impuestos, ya que es la residencia oficial y oficina de Su Majestad la Reina Isabel II.

alguna parte del inmueble se utiliza para fines residenciales, según se define en la legislación, entonces se determina el impuesto residencial sobre dicha porción del inmueble. De esta manera, en cuanto al Palacio de Buckingham y al Castillo de Windsor, ambos palacios reales, se aplica una valuación sobre la porción no residencial y comercial, y un impuesto municipal sobre las secciones residenciales de dichos edificios.

Palacio de Westminster

El Palacio de Westminster, también denominado Parlamento, es un palacio real y el lugar donde las dos cámaras del Parlamento del Reino Unido celebran sus sesiones, es decir, la Cámara de los Lores y la Cámara de los Comunes. El Palacio es el centro de la vida política y “Westminster” se ha convertido en una metonimia que refiere al Parlamento del Reino Unido y al sistema de gobierno de Westminster, del cual se origina su nombre. La Torre de Isabel, a la cual generalmente se la llama por el nombre de su campana principal, Big Ben, es un hito emblemático de Londres. La arquitectura del Renacimiento Gótico, obra de Sir Charles Barry, data de 1840, pero el extraordinario Salón de Westminster con su techo de cerchas se remonta al año 1097.

El Palacio de Westminster ha sido parte del patrimonio de la humanidad desde 1987. Este Palacio tenía un valor catastral de £14.700.000 en el listado municipal de valuaciones de 2010 (£5.500.000 en el listado de valuaciones de 2000). Si se aplica la tasa estándar del impuesto del 45,8 por ciento, la deuda impositiva ascendería, sin

tener en cuenta ninguna exención, a aproximadamente £6.730.000 por año. La tasación en realidad combina cuatro edificios: el Palacio, la Casa Portcullis, la Puerta Derby 1 y los edificios Norman Shaw. Todas estas secciones se valúan según el método comparativo respecto de las oficinas, y se aplican descuentos por diseño y tamaño, de corresponder. En el caso del Palacio, ambas Cámaras se encuentran valuadas al 65 por ciento de la tasa principal por metro cuadrado. Existe también otro descuento con el fin de reflejar la superficie cubierta total en la propiedad.

Palacio de Buckingham

El Palacio de Buckingham es la residencia oficial y principal lugar de trabajo de Su Majestad la Reina Isabel II en Londres, tanto respecto de su posición como monarca británica y jefe de estado de varios países en todo el mundo, como de cabeza de la Mancomunidad Británica. Este Palacio, ubicado en la ciudad de Westminster, es la sede donde se desarrollan los eventos de estado y donde se brinda hospedaje real. El edificio que hoy en día forma el centro del palacio, y que anteriormente se denominaba Casa Buckingham, era una gran residencia urbana que se construyó para el Duque de Buckingham en 1705. El Palacio de Buckingham se convirtió en el palacio real oficial de los monarcas británicos cuando la Reina Victoria ascendió al trono en 1837.

El Palacio de Buckingham se utiliza en parte como una de las residencias del monarca, aunque principalmente consiste de oficinas. Hace poco se ha permitido cierto uso comercial limitado, ya que algunos sectores del edificio se encuentran abiertos a los visitantes. La parte comercial posee un valor catastral de £1.300.000 según el listado de valuación municipal de 2010. El Palacio se valúa utilizando dos métodos. En primer lugar, se aplica el método de ingresos y gastos o de ganancias a fin de reflejar el componente comercial (aproximadamente 400.000 personas lo visitaron en el año 2011). La propiedad está abierta durante 63 días al año en horarios limitados, por lo que los ingresos respectivos se consideran anualizados y luego se agrega el 5 por ciento a fin de reflejar el hecho de que, si estuviera abierto al público durante más horas, se generarían más ingresos por entradas. Las cuentas comerciales, según los informes publicados, muestran que el valor catastral fue equivalente al 6,3 por ciento de los ingresos corrientes de

mantenimiento. En segundo lugar, el método de contratistas o de costos se aplica a la Galería de la Reina. El componente residencial del Palacio posee 775 habitaciones, entre las que se cuentan 52 dormitorios reales y para huéspedes, 188 dormitorios para el personal, 19 salas de estado y 78 baños. En el período 2011-2012, la factura del impuesto municipal ascendió a £1.369.

Torre de Londres

El Palacio Real y Fortaleza de Su Majestad, comúnmente conocida como la Torre de Londres, es un castillo histórico que descansa sobre la ribera norte del río Támesis en la zona central de Londres y data de la conquista de Inglaterra por parte de los Normandos en el año 1066. La Torre Blanca, que le otorga su nombre a todo el castillo, fue construida por Guillermo el Conquistador en 1078. La Torre ha tenido diferentes funciones: arsenal, oficina del tesoro, prisión, zoológico, sede de la Casa de la Moneda Real y oficina de registros públicos. En la actualidad, la Torre alberga las joyas de la Corona y es una de las atracciones turísticas más conocidas del país: en el año 2011 recibió aproximadamente 2,55 millones de visitantes.

La Torre se encuentra protegida ya que ha sido declarada patrimonio de la humanidad por la UNESCO (además de estar protegida por muros muy altos y sistemas de alarma muy elaborados). El inmueble se valúa según el método de ingresos y gastos, debido a su valor particular en calidad de atracción turística. El valor catastral equivale aproximadamente al 4,7 por ciento de los ingresos corrientes de mantenimiento. En el listado municipal de valuaciones del año 2010, la propiedad tenía un valor catastral de £1.790.000 (en el listado de valuaciones del año 2000 el valor fue de £1.180.000).

Stonehenge

Stonehenge es un círculo de piedras prehistórico que se encuentra en la llanura de Salisbury. Está integrado por un monumento de rocas megalítico formado por 150 piedras enormes colocadas siguiendo un diseño circular, que data del año 3.000 a.C. Aunque existen otros círculos de piedras mucho más grandes en otros lugares del mundo (inclusive uno cercano en Averbury), Stonehenge es único debido a que las piedras de arenisca se encuentran coronadas por dinteles que se empalman unos con otros y que, alguna vez, formaron un círculo com-

pleto y conectado. Stonehenge fue construido a lo largo de un período de 1.500 años. Se lo ha declarado patrimonio de la humanidad y atrae aproximadamente un millón de visitantes al año. Debido al funcionamiento comercial de esta propiedad, se la valúa aplicando el método de ingresos y gastos, a un valor catastral de £700.000.

Resumen

Los inmuebles que son propiedad de la Corona y ocupados por esta se valúan actualmente de acuerdo con los métodos y principios normales de valuación. La eliminación de la exención a la Corona ha dado como resultado la valuación “correcta” de ciertos edificios históricos únicos y, muchas veces, emblemáticos. Los métodos de valuación aplicados deben reflejar la utilización que se hace de cada edificio y, donde las comparaciones de alquileres sean limitadas, es posible que deba aplicarse el enfoque basado en los costos. Este último enfoque implica importantes dificultades cuando se aplica a edificios con una antigüedad de varios centenares de años. En tales casos, los tasadores deben ser creativos, artísticos y científicos en sus valuaciones. **I**

► SOBRE LOS AUTORES

WILLIAM MCCLUSKEY es investigador del Instituto de Investigaciones sobre el Entorno Construido de la Universidad de Ulster, Irlanda del Norte, Reino Unido. Contacto: wj.mccluskey@ulster.ac.uk.

DAVID TRETTON FRICS FIRR es profesor invitado en la Facultad de Entorno Construido de la Universidad de Ulster, Irlanda del Norte, Reino Unido. Anteriormente fue jefe de departamento y director de Tasación en la Agencia de Valuaciones de Londres. En la actualidad es el editor técnico de RICS Valuation – Professional Standards (libro rojo). Contacto: dtretton@rics.org o djtretton@btinternet.com.

Los autores desean agradecer a Patrick Bond, BSc FRICS Dip. Rating IRRV (Hons), jefe de la Unidad de Especialistas Nacionales en Asuntos Comerciales, Cívicos y de Ocio de la Agencia de Valuaciones de Londres.

► REFERENCIAS

- Bird, R. M. y E. Slack. 2004. *International handbook of land and property taxation*. Northampton, MA: Edward Elgar Publishing.
- Bond, P. y P. Brown. 2006. *Rating valuation: Principles and practice*. Londres: Estates Gazette.
- Informe Oficial de la Carta de Ciudadanos. 1991. Citizens Charter Open Government, Cm 2290, HMSO, Londres.
- Youngman, J. M. y J. H. Malme. 1994. *An international survey of taxes on land and buildings*. Boston, MA: Kluwer Law and Taxation Publishers.