

**MANUEL-G. ALCÁZAR MOLINA**

*Jefe Sección de Inspección. Gerencia Territorial del Catastro.  
(Jaén)*

*Profesor Asociado en el Departamento de Ingeniería  
Cartográfica, Geodésica y Fotogrametría. Escuela Politécnica  
Superior. Universidad de Jaén*

**Extracto:**

**EN** este trabajo se expone la situación actual de la fiscalidad de las construcciones de uso agrario en el panorama inmobiliario español; analizando las causas que dieron lugar a la falta de tributación directa en la que se encuentran y proponiendo una metodología efectiva que permita la estimación de su valor de mercado, su inclusión definitiva en el IBI y el cumplimiento de lo indicado en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, conforme se demanda desde todas las instancias implicadas.

---

## Sumario:

---

1. Situación actual.
2. Necesidad de reforma.
3. Propuesta de una normativa técnica de valoración.
  - 3.1. Consideraciones previas.
  - 3.2. Proceso.
    - 3.2.1. La delimitación del suelo de naturaleza rústica.
    - 3.2.2. Identificación de las construcciones de uso agrario.
    - 3.2.3. Cálculo del valor del suelo.
    - 3.2.4. Cálculo del valor de las construcciones de uso agrario.
    - 3.2.5. Cálculo del valor catastral de las construcciones de uso agrario.
    - 3.2.6. Valor de referencia.
    - 3.2.7. Coeficientes correctores.
  - 3.3. Coordinación de valores: módulo de valor «M» y módulo básico de construcción.
  - 3.4. Ponencias de Valores.
4. Aplicación.
  - 4.1. Sugerencias.
5. Conclusiones.

Anexos.

Bibliografía.

## 1. SITUACIÓN ACTUAL

A partir de 1990 la antigua Contribución Territorial Rústica y Pecuaria se vio sustituida por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de naturaleza rústica, dentro de un proyecto más amplio que buscaba otorgar a las entidades locales un mayor grado de autonomía financiera para que pudieran abordar las numerosas competencias que habían asumido, y las nuevas que demandaban, en busca de incrementar la descentralización administrativa potenciando la proximidad al ciudadano.

De la mano de esta filosofía implantada por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y complementada por la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, todo ello siguiendo el espíritu de la Constitución Española, se definió el IBI como: «*un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible estaba constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectados, y grava el valor de los referidos inmuebles*»<sup>1</sup>.

El legislador pretendió apoyar la financiación interna de los ayuntamientos en una tríada impositiva: el IBI, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE); atribuyéndoles potestad para establecer y exigir otros dos: el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Todo ello formando parte de un paquete algo más extenso que se definía en el artículo 2.º sobre los recursos que constituían las Haciendas de las Entidades Locales.

---

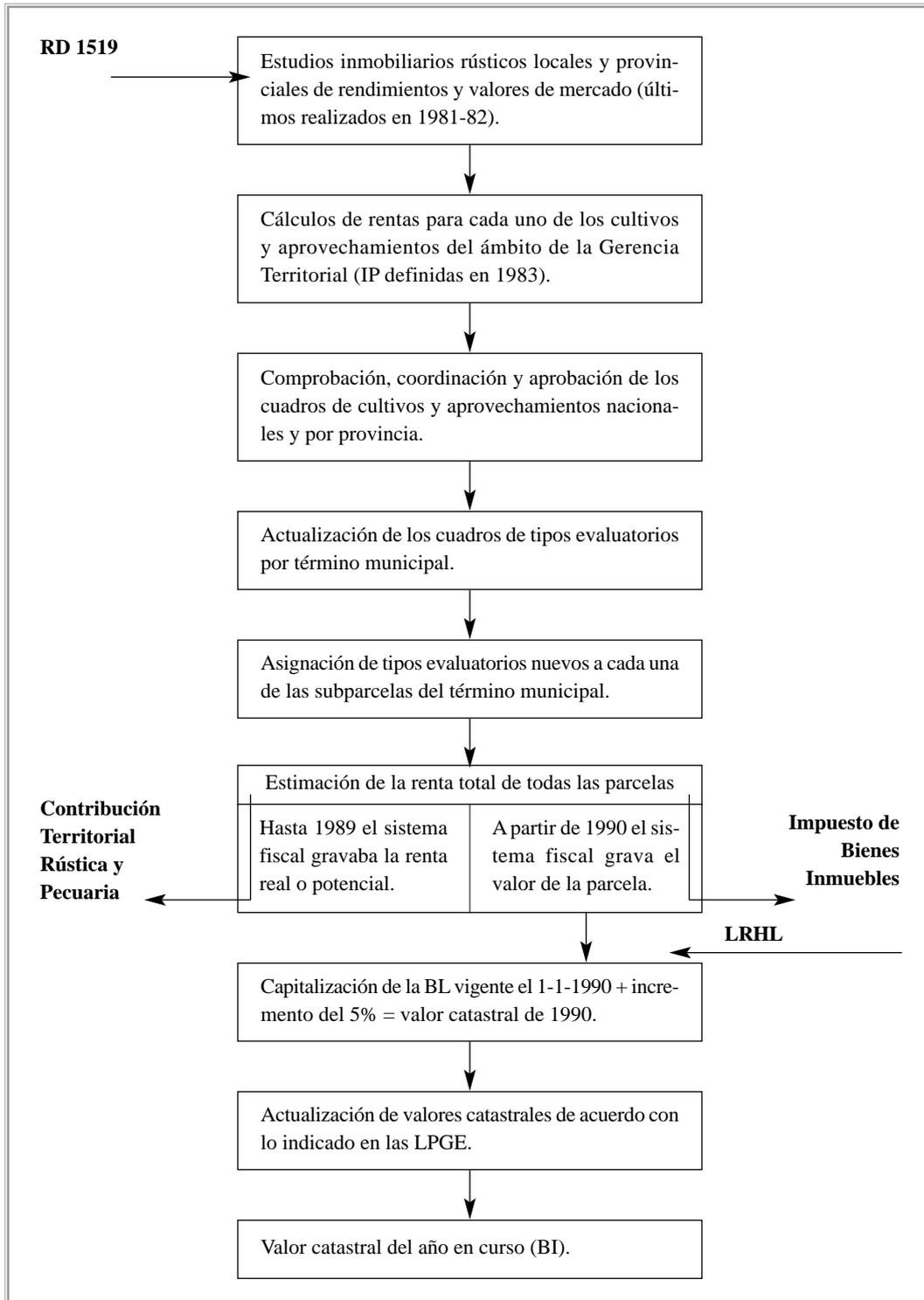
<sup>1</sup> Artículo 61 de 39/1988.

Desde un punto de vista catastral y tributario la reforma fue trascendental: el antiguo impuesto gravaba la rentabilidad real o potencial de las explotaciones agrarias y el nuevo gravaba su valor; la nueva base imponible coincidirá con el valor catastral de los bienes de acuerdo con el siguiente esquema:

- 1.º El valor catastral de los bienes de naturaleza rústica está integrado por: *«el valor del terreno y el de las construcciones, calculándose el primero mediante capitalización de sus rentas reales o potenciales, según la aptitud de la tierra para la producción, los distintos cultivos o aprovechamientos y de acuerdo con sus características catastrales».*
- 2.º La base imponible del IBI se fija, de acuerdo con el artículo 66.2, de la siguiente forma: *«Para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste».*
- 3.º La disposición transitoria segunda, de esta misma Ley Reguladora, ante la complejidad del problema indica: *«El Impuesto sobre Bienes Inmuebles comenzará a exigirse en todo el territorio nacional a partir del día 1 de enero de 1990 ... / ... Respecto de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, y hasta tanto no se produzca esta última circunstancia, el impuesto se exigirá aplicando como valor catastral de dichos bienes el resultado de capitalizar al 3 por 100 el importe de las bases liquidables vigentes en la misma fecha a efectos de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria».*

La legislación vigente establece el procedimiento que debe seguirse para valorar todos y cada uno de los bienes inmuebles de naturaleza rústica pero, consciente de la dificultad operativa que su puesta en marcha, ofrece una alternativa al procedimiento de cálculo de ese valor; alternativa que iba a ser provisional y que aún hoy, doce años después de publicada, está vigente.

Esta situación implica que los valores catastrales para el año 2001 procedan de la capitalización de la base liquidable vigente el 1 de enero de 1990, actualizados de acuerdo con lo previsto en los PGE. A su vez, la base liquidable indicada procedía de la estimación de la capacidad real o potencial de las parcelas para producir rentas agrarias, cálculos que se realizaron en 1982 con datos procedentes del quinquenio anterior. Esquemáticamente puede comprobarse en el siguiente cuadro explicativo el proceso de valoración catastral rústica aplicado en la actualidad por la Dirección General del Catastro.



Procedimiento que presenta, entre otros, diversos problemas:

- a) Un valor catastral rústico calculado a partir de la capitalización de rendimientos agrarios.
- b) Elección de un tipo de capitalización que no se adecua a los distintos cultivos, tampoco a su distribución espacial en el territorio nacional y, por supuesto, no responde a la realidad del mercado inmobiliario rústico español.
- c) Una actualización anual de valores catastrales rústicos mediante Leyes de Presupuestos Generales del Estado (LPGE).
- d) Unos rendimientos agrarios que si bien fueron los correctos de ese momento histórico en el que se calcularon (1976-82), no se han mantenido vigentes ni correlacionados entre sí. Los aprovechamientos han sufrido alteraciones en estos últimos 15 años y los rendimientos se han visto alterados por numerosos factores de toda índole –sistemas de cultivo, comercialización, Política Agraria Comunitaria, etc.– que han provocado que las relaciones parciales entre los distintos cultivos de un cuadro municipal no se ajusten a la realidad agraria ni inmobiliaria.

Perfectamente establecido el marco tributario y definidas las bases para la cuantificación económica del valor de los inmuebles rústicos, deja sin precisar el método de valoración de las construcciones de uso agrario; aunque eso sí, exige su inclusión en el valor final de la parcela catastral.

Analizando con precisión esta situación es comprensible que el legislador omitiera el método y la asignación de un valor catastral independiente a la construcción pues, de acuerdo con el artículo 20.3.º, de la Ley de 23 de marzo de 1906, que establece el Catastro Parcelario en España: «*Los edificios exclusivamente destinados a la industria agrícola y los ganados de labor quedarán exentos de tributación en el concepto de instrumentos propios para la explotación de aquella industria*» y, por lo tanto, añadir el valor de la construcción de uso agrario al valor del suelo de naturaleza rústica en el que estaba enclavada podría suponer una doble imposición sobre la construcción. Operativamente el valor catastral del inmueble de naturaleza rústica se estima capitalizando las bases liquidables, que no dejan de ser otra cosa que rendimientos agrarios estimados en los que se ha podido tener en cuenta la existencia de una construcción indispensable para el normal desarrollo de esa actividad; en caso contrario existirían unos gastos originados por el traslado de maquinaria, almacenamientos de utensilios y productos, etc., que en gran medida se compensan con las amortizaciones asignadas a la construcción.

## 2. NECESIDAD DE REFORMA

Si imprescindible es el establecimiento de una metodología de valoración del suelo de naturaleza rústica, no menos urgente es diseñar un proceso evaluatorio que asigne un valor catastral a todas y cada una de las construcciones de uso agrario distribuidas por el territorio nacional. En ellas no existen diferencias del 500% o del 8.000%, como pueden apreciarse en los terrenos rústicos: las

diferencias son totales pues no se dispone de valor catastral anterior; lo cual es también una ventaja al poder establecer una metodología efectiva que no tenga más comparación que la realidad del mercado inmobiliario local y no otros valores estimados por los que el contribuyente abonase su deuda tributaria.

Como paso previo a toda postulación valorativa es necesario conocer lo que la legislación catastral y urbanística entiende por construcciones de uso agrario (artículo 63 de la Ley Reguladora):

1. *«Las construcciones de naturaleza rústica, entendiéndose por tales los edificios e instalaciones de carácter agrario que, situados en los terrenos de naturaleza rústica, sean indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales».*
2. *«En ningún caso tendrán la consideración de construcciones a efectos de este impuesto los tinglados o cobertizos de pequeña entidad utilizados en explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que, por el carácter ligero y poco duradero de los materiales empleados en su construcción, sólo sirvan para usos tales como el mayor aprovechamiento de la tierra, la protección de los cultivos, albergue temporal de ganados en despoblado o guarda de aperos e instrumentos propios de la actividad a la que sirven y están afectos; tampoco tendrán la consideración de construcciones a efectos de este impuesto las obras y mejoras incorporadas a los terrenos de naturaleza rústica, que formarán parte indisociable del valor de éstos».*

Definidas éstas la siguiente etapa es el diseño de un método de valoración que cumpla los siguientes requisitos:

1. Similitud con la metodología empleada por las áreas de catastro urbano en las construcciones de esta naturaleza.
2. Elección de un método fácilmente aplicable y actualizable.
3. Apoyado en parámetros objetivos que sean comprensibles por los contribuyentes.
4. Con resultados generalizables a otras aplicaciones administrativas y privadas.
5. Viable informáticamente para la aplicación de actuaciones masivas y la gestión de los datos en bases catastrales que interrelacionen las características físicas, económicas y jurídicas existentes.
6. Que permita tener en consideración las condiciones urbanísticas, edificatorias, el carácter histórico, su uso o destino, la calidad, la antigüedad de las mismas y cualquier otro factor que pueda incidir en el valor de las construcciones de uso agrario.
7. Y por último, una de sus primeras aplicaciones: ser útil para la fijación del IBI; el verdadero motor de su estimación.

En realidad se trata de establecer un método de valoración catastral de las construcciones de uso agrario que se pueda aplicar con facilidad, goce de la confianza de los titulares de esos bienes inmuebles que se van a valorar y sirva para fijar la base imponible del IBI.

### 3. PROPUESTA DE UNA NORMATIVA TÉCNICA DE VALORACIÓN <sup>2</sup>

#### 3.1. Consideraciones previas.

De acuerdo con el contenido y el espíritu de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, aprovechando los datos vigentes y contrastados existentes en la Dirección General del Catastro y reduciendo, al máximo, la búsqueda de nuevas informaciones que atrasen y encarezcan el producto final, se propone el siguiente proceso de valoración de construcciones de uso agrario, que por similitud con el proceso empleado en las áreas de urbana debe presentar las siguientes características:

- Ser una valoración administrativa pues está gestionada por la Administración pública estatal y, en concreto, por el Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General del Catastro.
- Ser una valoración tributaria que persiga objetivos de igualdad de trato de los administrados y garantice la proporcionalidad en la aplicación de los tributos con los que tenga o pueda tener relación.
- Ser una valoración legal que esté amparada en la propia Ley en cuanto a sus criterios, procedimiento y gestión.
- Ser una valoración que siga un procedimiento reglado y abarque diferentes fases hasta la determinación del valor catastral: delimitación de suelo, estudio del mercado inmobiliario, redacción de ponencia de valores, obtención de los valores catastrales individualizados, notificación individual del valor catastral obtenido, etc.

Asimismo, y de acuerdo con lo expresado en la Ley Reguladora, el valor catastral de las construcciones de uso agrario:

- Tendrá como referencia el valor del mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste.
- Estará integrado por el valor del suelo y el de la edificación.

<sup>2</sup> Se denomina «Norma Técnica para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica» al conjunto de conceptos, reglas y directrices que han de regir para la valoración de dichos bienes y que se exponen en el presente texto.

### 3.2. Proceso.

De acuerdo con lo indicado, apoyándose en el Real Decreto 1020/1993 y sobre la base de la propuesta diseñada y comprobada en el trabajo realizada en 1999<sup>3</sup>, se estructura el proceso en las siguientes etapas operativas:

1. Delimitación de suelo de naturaleza rústica, sobre el que actuar.
2. Identificación de las construcciones de uso agrario.
3. Cálculo del valor del suelo.
4. Cálculo del valor de la construcción.
5. Formación del valor final del inmueble.
6. Coordinación.
7. Establecimiento de la referencia entre el valor catastral calculado y el de mercado.

#### 3.2.1. La delimitación del suelo de naturaleza rústica.

A efectos de su calificación como bienes inmuebles de naturaleza rústica y su consiguiente inclusión en el Catastro Inmobiliario Rústico tendrá la consideración de suelo de esta naturaleza todo aquel terreno que no tenga la consideración de suelo de naturaleza urbana; suelo que a efectos del IBI es<sup>4</sup>:

- El suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por las normas subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal.
- Asimismo, tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de acera y cuenten, además, con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público y los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.
- Tendrán la misma consideración los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria siempre que tal fraccionamiento desvirtúe el uso agrario, y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos, a otros efectos que no sean los del presente impuesto<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Tesis doctoral: «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica».

<sup>4</sup> En relación con el suelo de naturaleza rústica, a efectos de IBI, véase el artículo 62 a ) y 63 a) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

<sup>5</sup> Redactado de acuerdo con la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado.

En cada término municipal la Dirección General del Catastro procederá a realizar una delimitación del suelo de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 62 de la Ley Reguladora, con lo indicado anteriormente y ajustándose a las disposiciones urbanísticas vigentes; sometiendo el resultado a las aprobaciones, exposiciones y publicaciones que se dicten oportunamente.

### 3.2.2. Identificación de las construcciones de uso agrario.

A los mismos efectos tendrán la consideración de construcciones de naturaleza rústica <sup>6</sup> «los edificios e instalaciones de carácter agrario, que situados en los terrenos de naturaleza rústica sean indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. Excluyéndose expresamente aquellos que no tengan carácter duradero» <sup>7</sup>. Por el ámbito de coincidencia que pudiera existir en la práctica cotidiana de la valoración catastral y con el objetivo claro de evitar duplicidades o faltas de identificación y tributación inmobiliaria –el Catastro debe considerarse un todo continuo– las construcciones de uso agrario se identifican entre las que no figuren en las áreas de urbana respectivas. Inicialmente todas y cada una de las construcciones urbanas, distribuidas en el término municipal fuera de las zonas urbanas (diseminados), están recogidas y valoradas; por tal motivo, y sobre la base de que los titulares de las mismas están conformes con la naturaleza del IBI emitido, es lógico tenerlas en cuenta sólo a los efectos de identificarlas en la cartografía y excluirlas del proceso de valoración.

En esta línea de exclusión las construcciones de naturaleza urbana están descritas en la Ley Reguladora, artículo 62 b), de la siguiente forma:

1. *Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, aun cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables, y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción, y las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos, tales como diques, tanques y cargaderos.*
2. *Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, las presas, saltos de agua y embalses incluido el lecho de los mismos, los campos o instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.*

<sup>6</sup> Respecto a las construcciones de naturaleza rústica a efectos del IBI, véase artículo 63 b) y 64 b) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

<sup>7</sup> Artículo 63 b) de la Ley Reguladora, desarrollado en el punto 2 de este texto.

Por otra parte, y tal y como figura en las instrucciones del último «Pliego de prescripciones técnicas para la contratación de los trabajos de actualización y digitalización del Catastro de Rústica» (puede obtenerse a través de la página web del Ministerio de Hacienda), las construcciones de naturaleza urbana, conocidas como «Diseminados» y el suelo ocupado por las mismas se identifican como parcelas de «Descuento» y se añadirá la referencia catastral urbana correspondiente. Conforme indica esta prescripción los diseminados tendrán asignadas dos referencias catastrales:

- Una urbana: elaborada por esta área, de acuerdo con su propia normativa y compuesta de veinte dígitos. Interrelacionada con la misma figurarán en sus bases de datos catastrales todas y cada una de las características que la identifican así como el valor catastral correspondiente.
- Otra rústica: identificada como parcela con subparcela única; sólo excepcionalmente cuando la cercanía de las construcciones impida reflejarlas separadamente en el soporte gráfico se delimitará un recinto que englobe más de una construcción, asignándole en este caso la referencia catastral urbana a la construcción más representativa o de mayor extensión.

De acuerdo con lo anterior el área de urbana de cada gerencia territorial delimitará el suelo ocupado por las construcciones de esa naturaleza, incluyendo los espacios anejos de patios, jardines, accesos urbanizados, destinados a la práctica del deporte, etc., asignando la referencia catastral correspondiente, que tendrá su homóloga rústica a partir del 9.000<sup>8</sup>, conforme a las instrucciones de numeración vigentes para los descuentos (véase figura en **anexo I**).

### 3.2.3. Cálculo del valor del suelo.

Identificadas las construcciones de uso agrario, a partir de lo recogido en la Ley Reguladora y en total consonancia con el área de urbana respectiva, la siguiente etapa consiste en la asignación de un valor al suelo sobre el que están asentadas. En la actualidad ese valor no es de utilidad ni tampoco de referencia pues es 0 pesetas, independientemente de su situación, dimensión, accesibilidad, etc. El motivo es que figura la subparcela o la parcela en la que está ubicada la construcción con la calificación catastral de Improductivo clase única (I-00) y la clasificación única y general, que corresponde a ese tipo evaluatorio, para todo el país es de 0 ptas./Ha. Por tal motivo al capitalizar la base liquidable vigente el 1/1/1990 al 3% y actualizar los valores catastrales obtenidos, éstos han sido siempre nulos.

Por otro lado y debido a que la mayor parte de las construcciones de uso agrario están ubicadas en zonas adecuadas para el desarrollo de su actividad agraria no gozan del valor añadido que puede tener el suelo empleado para la edificación de diseminados; por lo que el valor del terreno en el que están ubicadas será próximo al valor del terreno colindante de uso agrario, en parte del cual

<sup>8</sup> Todas las superficie de un polígono deben estar incluidas en alguna parcela; incluso las superficies no imponibles en el ámbito rústico (ríos, caminos públicos, diseminados, etc.) deben tener uno o varios números de parcela. La numeración asignada es correlativa añadiéndole 9000 con objeto de identificarlos claramente: 9001, 9002, .../... ,90015.

se construyeron. De acuerdo con este planteamiento el cálculo del valor de suelo rústico sobre el que está asentada la edificación se realiza por comparación con el de la subparcela rústica, perteneciente a la misma parcela, más próxima <sup>9</sup>, o en su defecto, con aquella que tenga características catastrales rústicas similares.

En el desarrollo del trabajo de investigación <sup>10</sup> se ha comprobado que este valor se ajusta más a la realidad inmobiliaria local. La asignación de un valor único en todo el término municipal al suelo de naturaleza rústica sobre el que se asientan las construcciones, valor que podría coincidir con el que se aplica en el ámbito urbano a los diseminados, distorsiona los resultados prácticos alejando los valores catastrales de los del mercado; existen amplias zonas en las que no se encuentran diseminados sino sólo y exclusivamente construcciones agrarias pues no se ajustan las condiciones medioambientales a los requisitos de las personas que demandan esa segunda residencia.

#### *3.2.4. Cálculo del valor de las construcciones de uso agrario.*

Intentando buscar la mayor conexión posible entre las áreas urbana y rústica del Catastro, aprovechar la experiencia de valoración de construcciones urbanas, los modelos de coordinación de valores, la normativa vigente y tras la aplicación y comprobación del proceso propuesto, se consideró idónea la elección del método de valoración catastral de las construcciones de uso agrario conocido como «de reposición». Este método calcula su coste actual en función del uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose –cuando proceda– en función de la antigüedad, estado de conservación y otras circunstancias. Se entiende, asimismo, que el coste actual será la suma del coste de ejecución, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

Por otra parte es conveniente tener en consideración la enorme variedad de construcciones agrarias existentes en España: desde el hórreo gallego al invernadero almeriense, pasando por las recias edificaciones de piedra de Castilla o los amplios y luminosos cortijos andaluces. Ciertamente es que en los últimos años las construcciones agrarias se han homogeneizado en busca de una mayor operatividad (no belleza ni disminución del impacto paisajístico); los bloques de hormigón, las cubiertas de fibro-cemento y las grandes puertas metálicas que permiten el acceso de los tractores se están convirtiendo en la tónica constructiva agraria nacional. Lo que medioambientalmente no es muy atractivo, catastralmente es muy deseable: las unidades de este tipo de obra se cuantifican con facilidad y, por lo tanto, su valoración es rápida, precisa y fácilmente contrastable. No obstante todas las construcciones deben valorarse y para ello deben estar representadas en el cuadro nacional de «Coeficientes de valor de las construcciones», por usos, clases, modalidades y tipos. El cuadro empleado en 1999 para la valoración de las construcciones era más reducido que el actual, pero fue efectivo, obteniéndose resultados en total consonancia con la realidad inmo-

<sup>9</sup> Este proceso es automático y se realiza calculando distancias entre las coordenadas de los centroides capturados en las bases de datos gráficas.

<sup>10</sup> Tesis doctoral «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica».

liaria local. Por último, y a pesar del gran esfuerzo realizado por la Dirección General del Catastro en esta materia, se considera adecuado ampliar el mencionado cuadro de coeficientes para que recoja con mayor precisión la casuística constructiva agraria, o bien diseñar uno nuevo exclusivamente de ámbito rústico.

### 3.2.5. Cálculo del valor catastral de las construcciones de uso agrario.

Se considera, a los efectos de valoración catastral, que los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario son el valor del suelo y el coste de ejecución, teniendo en cuenta los beneficios de la contrata, los honorarios profesionales y los tributos que gravan el proceso; relación que en el ámbito urbano se ajusta a la siguiente expresión:

$$V_v = 1,40 (V_r + V_c) F_1$$

En el ámbito rústico y debido a que la mayor parte de las construcciones agrarias se realizan en régimen de autopromoción, sistema en el que los beneficios del promotor y los gastos de promoción son testimoniales, el coeficiente elegido para su estimación es 1,10; por lo que la anterior expresión quedará:

$$V_v = (G_p + B_p) (V_r + V_c) F_1 = 1,10 (V_r + V_c) F_1$$

en donde:

$V_v$  = Valor en venta del producto inmobiliario en ptas./m<sup>2</sup> construido.

$G_p$  = Gastos de promoción.

$B_p$  = Beneficios de promoción.

1,10 = Coeficiente de gastos y beneficios de la promoción.

$V_r$  = Valor de repercusión del suelo en ptas./m<sup>2</sup> construido.

$V_c$  = Valor de la construcción en ptas./m<sup>2</sup> construido.

$F_1$  = Factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, circunstancias socio-económicas de carácter local, y características constructivas que afectan a la producción inmobiliaria.

### 3.2.6. Valor de referencia.

La Ley Reguladora, muy precisa en algunos aspectos, no lo es tanto en otros; por ejemplo en la estimación de lo que ella misma denomina «referencia». En su artículo 66.2 indica que: «Para la determinación de la base imponible se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste». Con el fin de hacer efectiva esa necesaria correlación se utilizan en la valoración catastral principalmente dos instrumentos: el primero de ellos actúa en la fijación del valor del producto inmobiliario y consiste en un módulo de valor M que sirve de base a los del suelo y de la construcción (que más adelante se analizarán). El segundo instrumento actúa en la valoración individualizada de los bienes, resultante de la aplicación de las Ponencias de Valores, con el fin de garantizar su uniforme referencia a los valores de mercado. Consiste en un coeficiente denominado «relación al mercado» (RM) de 0,5, establecido mediante resolución administrativa <sup>11</sup>; esta cifra garantiza un tratamiento homogéneo en las relaciones del valor catastral y de mercado en todo el territorio nacional.

Considerando adecuada esta resolución administrativa, que sustituyó a la antigua relación del valor catastral con el de mercado del 0,70, que tantos problemas añadió al equipo directivo del Sr. Solchaga, el valor catastral resultante de la aplicación de esta metodología a las construcciones de uso agrario, de acuerdo con sus respectivas Ponencias de Valores, debe presentar la referencia aproximada de 0,50:

$$V_{ct} = V_v \times RM = V_v \times 0,50$$

### 3.2.7. Coeficientes correctores.

Los coeficientes correctores elegidos para la valoración de las construcciones de uso agrario se han seleccionado de entre los que la «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Urbanos» (RD 1020/1993) tiene aprobados y que han demostrado su eficacia. Indudablemente algunos de ellos no tienen aplicación lógica en el ámbito rural y, por tal motivo, se excluyeron en la definición de la «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica» y de la Ponencia de Valores elaborada al efecto de comprobar la validez de la propuesta.

---

<sup>11</sup> Véase:

- Punto 3.3 de este texto.
- «Orden de 18 de diciembre de 2000, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales». (BOE de 27 de diciembre de 2000).
- «Resolución de 15 de enero de 1993, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria» (BOE de 27 de enero).

Con el objetivo de generalizar la información y no incrementar la confusión a la hora de identificar los coeficientes correctores del valor de las construcciones de uso agrario con nuevos códigos se han aceptado los vigentes en el ámbito urbano, aunque ello implicara falta de correlación en la numeración de los mismos.

Coeficiente H). Antigüedad de la construcción.

El valor del tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = \left[ 1 - 1,5 \frac{d}{\text{u.c.100}} \right]^t \quad \text{donde } d = 1 - \frac{t - 35}{350}$$

en la que:

«u»: Uso predominante del edificio, que en este caso y en su totalidad es uso agrario siendo su valor 0,80, salvo casos excepcionales debidamente recogidos en las Ponencias de Valores de Suelo y Construcciones de Naturaleza Rústica.

«c»: Calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes. Adopta en la fórmula alguno de los siguientes valores:

CATEGORÍA	VALOR
1 y 2 .....	1,20
3, 4, 5 y 6 .....	1,00
7, 8 y 9 .....	0,80

«t»: Años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral. Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente, extraídos de la vigente en la Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana:

T	Uso		
	CATEGORÍA		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9
AÑOS COMPLETOS			
0-4 .....	1,00	1,00	1,00
5-9 .....	0,89	0,90	0,88
10-14 .....	0,80	0,82	0,78
15-19 .....	0,72	0,74	0,69
20-24 .....	0,64	0,67	0,61
25-29 .....	0,58	0,61	0,54
30-34 .....	0,53	0,56	0,49
35-39 .....	0,48	0,51	0,44
40-44 .....	0,44	0,47	0,39
45-49 .....	0,44	0,40	0,35
50-54 .....	0,37	0,40	0,32
55-59 .....	0,34	0,37	0,29
60-64 .....	0,31	0,34	0,26
65-69 .....	0,29	0,32	0,24
70-74 .....	0,27	0,30	0,22
75-79 .....	0,25	0,28	0,20
80-84 .....	0,23	0,26	0,19
85-89 .....	0,21	0,25	0,18
90-más .....	0,20	0,24	0,17

El período de antigüedad se expresará en años completos, transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de las Ponencias de Valores de Suelo y Construcciones de Naturaleza Rústica.

En dicha Ponencia se contemplarán los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitación integral, a efectos de aplicación de este coeficiente. Asimismo, podrá incluirse una relación de construcciones de uso agrario a los que no sea de aplicación.

Coficiente I). Estado de conservación.

Son de aplicación los mismos coeficientes de estado de conservación empleados en la Normativa de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana <sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Se eligen estos coeficientes pero se invita a su revisión posterior por considerarse los intervalos excesivamente amplios y, en concreto, el coeficiente de estado «deficiente», muy bajo.

ESTADO	DESCRIPCIÓN	COEF.
Normal	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan de reparaciones importantes. ....	1,00
Regular	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. ....	0,85
Deficiente	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. ....	0,50
Ruinoso	Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. ....	0,00

Coeficiente J). Depreciación funcional o inadecuación.

Su uso debe restringirse a los casos en los que la construcción, el diseño, las instalaciones o los usos sean manifiestamente inadecuados en relación con su utilización idónea. Su valor es único y se elige el mismo que está vigente en las normativas de valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana: se aplicará el coeficiente 0,80.

Coeficiente L). Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

PROTECCIÓN	DESCRIPCIÓN	COEF.
Integral	La naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos. ....	0,70
Estructural	La naturaleza de la intervención posible es la de cambios de uso o redistribución. ....	0,80
Ambiental	La naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior. ....	0,90

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos y otras similares.

Coefficiente N). Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente se empleará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por la alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado o caída en desuso. Todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas que podrán definirse en su caso.

1. Será compatible con cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada y su aplicación habrá de ser justificada en las Ponencias de Valores de Suelo y Construcciones de Naturaleza Rústica.

SITUACIÓN	COEFICIENTE
Apreciación .....	1,80 N > 1,00
Depreciación .....	1,00 > N 0,50

2. Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J) y N) que son compatibles, entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia se optará por el que represente mayor disminución del valor.
3. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en las Ponencias de Valores de Suelo y Construcciones de Naturaleza Rústica.

### 3.3. Coordinación de valores: módulo de valor «M» y módulo básico de construcción.

El Real Decreto 1725/1993, de Modificación Parcial de la Estructura Orgánica del Ministerio de Economía y Hacienda, en su artículo 4.º dispone que la Dirección General de Catastro asume las funciones del anterior organismo. Dichas funciones se contemplan en el Real Decreto 1477/1989, de 1 de diciembre, Regulador del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT en adelante y hoy renombrado Dirección General del Catastro), señalando en su artículo 2.º b), que la función a desarrollar por el mencionado organismo es el estudio y coordinación de los sistemas de valores de los bienes inmuebles y la coordinación de los valores catastrales resultantes, así como la valoración de las fincas urbanas conforme a las Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, aprobadas por Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio de 1993.

Este Real Decreto indica que: «El Ministro de Economía y Hacienda aprobará anualmente, a propuesta del presidente del CGCCT, y oído el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, un módulo de valor (M) que servirá de base a los de suelo y construcción en los términos previstos en la norma 16 de las NT...», y que: «El módulo M, así fijado, recogerá las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con el análisis del mercado que al efecto se realice por el CGCCT, de conformidad a lo dispuesto en la norma 23 de las mencionadas normas técnicas».

Asimismo, se define el Módulo Básico de Construcción (MBC) representativo, por lo general, del término municipal, como aquel que recoge las circunstancias homogéneas de costes de construcción de los tipos edificatorios, precios de venta de los mismos, parámetros socio-económicos, etc.

De acuerdo con lo indicado anteriormente y conscientes de que la coordinación de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana representa el procedimiento más adecuado para garantizar la equidad en la asignación de módulos (MBC, MBR y VU), pues son el resultado de minuciosos estudios de mercado comparativos entre municipios realizados a escala local, regional y nacional, que obligatoriamente deben ser respetados en la redacción de los Estudios de Mercado y Ponencias de Valores respectivas, resulta obvio aceptar esta coordinación y, por ende, el valor establecido y emplearlo en los documentos administrativos y valorativos que se desarrollan en el ámbito rural.

La coordinación de valores que se realiza puede esquematizarse en el siguiente proceso operativo:

1. Recogida de datos de los municipios en las Gerencias Territoriales.
2. Elaboración del borrador de la propuesta de módulos de cada Ponente Regional.
3. Propuesta de Coordinación de valores de cada Junta Técnica Territorial.
4. Propuesta de Coordinación de valores, asignación de módulos y definición de criterios marco por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.
5. Aplicación de los criterios marco y definición de las Áreas Económicas Homogéneas (MBC, MBR y VU) por cada Junta Técnica Territorial.
6. Redacción de las Ponencias de Valores de Suelo y Construcción de los municipios en revisión en las Gerencias Territoriales a partir de los módulos asignados.
7. Verificación de las normas de coordinación de valores, por cada Junta Técnica Territorial, de las Ponencias de Valores elaboradas.
8. Aprobación de las Ponencias de Valores por el Director General del Centro de Gestión Catastral, o por delegación del mismo por los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria.

En este sentido la Orden de 18 de diciembre de 2000, por la que se aprobó el módulo M <sup>13</sup> estimó, a partir de los análisis realizados, que el valor en venta oscilaba entre 135.000 y 147.000 ptas./m<sup>2</sup>, fijando el módulo a partir de la fecha de su publicación en 135.000 ptas./m<sup>2</sup>. Acto seguido y aplicando los factores de diversificación del suelo y construcción (Norma 16 del RD 1020/1993) estableció los valores de repercusión del suelo (MBR) y de construcción (MBC).

### 3.4. Ponencias de Valores.

Las Ponencias de Valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran. Las elaboran las Gerencias Territoriales del Catastro teniendo en cuenta la situación técnica-agronómica-económica y la valoración catastral, así como las conclusiones de los estudios de mercado y los resultados finales obtenidos por aplicación de las mismas a un número determinado de fincas con el objeto de comprobar la relación existente entre el valor catastral y el de mercado. Estos estudios de mercado rústicos, realizados en el ámbito territorial elegido, permiten la identificación de todos los parámetros que se emplean en la valoración catastral del término municipal. Con anterioridad a su aprobación el órgano administrativo correspondiente verificará el cumplimiento de los criterios de coordinación establecidos y emitirá el correspondiente informe.

En cada ámbito territorial elegido (término municipal o comarca agraria) se realiza su correspondiente Ponencia de Valores y en ella se fija, entre otras, el valor del MBC. A los efectos de este trabajo y como medida adecuada para garantizar la coordinación de valores es conveniente elegir el mismo que se emplea en el ámbito urbano pues los coeficientes uso, tipo, modalidad y categoría adecuan la realidad catastral a la del mercado inmobiliario.

A grandes rasgos la Ponencia del valor del suelo rústico y construcciones de uso agrario que se propuso y aplicó contenía los siguiente epígrafes:

1. Marco normativo.
2. Memoria descriptiva.
3. Análisis de los aprovechamientos agrarios.
4. Delimitación del suelo de naturaleza rústica.
5. Criterios de coordinación.

<sup>13</sup> Como se ha indicado las referencias se realizan sobre una Orden anterior debido a que todo el proceso de valoración de las construcciones de uso agrario se abordó en 1999, dentro de un estudio más complejo de estimación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, que se presentó durante el año 2000.

6. Criterios de valoración.
7. Catálogo de parcelas y construcciones de uso agrario.
8. Análisis del mercado inmobiliario: resúmenes, relación valores catastrales y de mercado.
9. Cartografía.

#### 4. APLICACIÓN

La puesta en práctica de la normativa de valoración catastral de construcciones de uso agrario propuesta se aplicó en el término municipal de Mengíbar (Jaén), en el año 1999, elaborándose un estudio de mercado de bienes inmuebles de naturaleza rústica y su posterior Ponencia de Valores de Suelo y Construcciones de uso agrario. Los resultados de este trabajo demostraron la validez del método propuesto, obteniéndose valores catastrales de suelo y de construcciones de uso agrario que eran fiel reflejo de la realidad económico-catastral del medio rústico analizado.

El desarrollo del proceso se ajustó a la siguiente secuencia:

1. Estudio detallado de la realidad agraria del término municipal, la comarca y la provincia en el que está enmarcado.
2. Actualización de los cuadros de tipos evaluatorios de los distintos cultivos y aprovechamientos existentes en la provincia de Jaén.
3. Selección de muestras representativas del mercado inmobiliario rústico local de Mengíbar. Se identificaron seis zonas de acuerdo con los criterios planteados en el estudio de mercado propuesto (eminentemente agrarias; con influencia urbana; de elevada parcelación y aprovechamiento como de segunda residencia; con limitaciones de orden medioambiental y otras poco o nada productivas como consecuencia de actuaciones puntuales). Delimitadas las zonas se cuantificó el número de muestras a capturar de tal forma que se garantizase una adecuada distribución espacial en cada una de ellas y la representatividad de todas las calificaciones y clasificaciones del cuadro local de tipos evaluatorios <sup>14</sup>.
4. Se estimó el tipo de capitalización medio para cada cultivo
5. Se comprobaron los resultados obtenidos mediante la aplicación a un conjunto representativo de parcelas del término municipal; comprobándose la calidad de los resultados y, por consiguiente, la validez del método propuesto.

---

<sup>14</sup> En el **anexo II** se recoge el cuadro de tipos evaluatorios elaborado.

De acuerdo con lo anterior y conforme se refleja en la Ponencia de Valores de Suelo y Construcciones del municipio de Mengíbar (Jaén), se ha establecido un único MBC representativo del término municipal, que recoge las circunstancias homogéneas de costes y construcción de los tipos edificatorios, precios de venta de los mismos, parámetros socio-económicos, etc. Se acordó el MBR 5, al que corresponde la cantidad de 44.200 ptas./m<sup>2</sup>, para las Ponencias de Valores que afectan a la totalidad de los bienes inmuebles del municipio y que se aprueben a partir del 1 de enero de 1999. Los límites superiores e inferiores de construcción vienen determinados en el cuadro de coeficientes de las construcciones del Real Decreto 1020/1993, en función de la tipología edificatoria (uso, modalidad y destino) y de la categoría de la edificación.

Definido el marco técnico y legal en que se realizaría el proceso de valoración descrito se diseñó una ficha de captura de datos de construcciones de uso agrario acorde con la información requerida para su valoración. En el anverso de la ficha figuran la información correspondiente a la descripción física de la construcción y su ubicación exacta, dentro del término municipal; acompañándose de una fotografía que cumple varios objetivos: sirve para apreciar el estado general de la construcción, permite que el propietario la identifique en el caso de que exista algún tipo de reclamación y, por último, garantiza que se haya visitado el inmueble. El reverso de la ficha diseñada se reserva para incluir los datos cualitativos que permiten asignarle un valor apoyándose en los cuantitativos previamente indicados.

De acuerdo con lo anterior la ficha de captura de datos, que simultáneamente sirve para estimar su valor en el caso de que así se desee, se estructura en los siguientes módulos <sup>15</sup>:

#### 1. Información geográfica:

Término municipal:	Mengíbar	UTM (X)	43335																		
Código:	23061	UTM (Y)	420164																		
Subparcela:	d	Ortofoto n.º:	E509260402																		
Referencia catastral:	2	3	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	1	6	0	0	0	0	7	L	S

Permite identificar con precisión la ubicación del inmueble a través de las coordenadas UTM, hasta la decena de metros; también puede localizarse empleando la tradicional referencia catastral: polígono, parcela y subparcela.

<sup>15</sup> En el **anexo III** figura una ficha de construcciones agrarias empleada en este trabajo de investigación.

## 2. Descripción del inmueble:

Descripción literal: Nave-almacén	Dimensiones (m)			
	Largo	Ancho	Alto	Plantas
Uso predominante: Almacén	6	5	2,5	1
	Superficie/volumen construido			
Cargas singulares: Ninguna conocida	30 m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	
	Fecha construcción		Fecha reforma	
Otras:  -----	1975		---	
	Estado de conservación			
	B			

Se trata de una nave-almacén de uso agrícola cuyas dimensiones construidas son 6 metros de largo por 5 de ancho (30 m<sup>2</sup>), de una sola planta. Existe la posibilidad de expresar el volumen de la construcción con objeto de emplearlo en la valoración de algunas de ellas, como por ejemplo las balsas de riego.

Asimismo, figura la fecha más probable de su construcción (difícil en muchos casos por las escasas referencias que al respecto pueden encontrarse en el medio rural) y la de la última reforma (integral o no) que incida de forma sustancial en la construcción y, por consiguiente, en el valor de la misma. Por último existen cuatro casillas encargadas de recoger la apreciación general que al encuestador causa, comparando ese inmueble con las construcciones tipo elegidas, su estado de conservación: bueno, regular, malo o ruinoso. En esta última apreciación es muy importante actuar con precisión y profesionalidad pues los coeficientes que tienen asignados cada una de estas calificaciones (1,00, 0,85, 0,50 y 0,00) repercuten de forma muy acusada en el valor final; el técnico que realice esta labor debe tener una magnífica visión de conjunto y en el menor tiempo posible visitar todas y cada una de las construcciones existentes en el término.

## 3. Planimetría o croquis:

Inicialmente, en campo, se elaborará un croquis acotado de las dimensiones de la construcción y su ubicación exacta, que servirá para generar posteriormente –ya en gabinete– un plano a escala (1/50 a 1/250). Existen algunos casos a tener en cuenta y que deben definirse con precisión en su tratamiento:

- Si existen construcciones muy próximas que impidan su representación gráfica sobre la ortofotografía de forma independiente, como subparcelas distintas de la misma parcela, se realizará una única ficha de toma de datos, identificando y acotando cada una de ellas <sup>16</sup>.
- Si dentro de la misma construcción existen partes claramente diferenciadas por motivos de uso, antigüedad, etc., se incluirán en una única ficha, pero, igualmente se reseñarán separadamente para su posterior valoración.
- Puede ocurrir, también, que la construcción tenga más de una planta, en tal caso deben recogerse las características catastrales de cada una de ellas, en el caso de que difieran.
- Otra posibilidad es que parte de la construcción esté destinada a usos agrarios y otra no. En este caso deben contrastarse los datos obtenidos con los existentes en el área de urbana de la gerencia respectiva y recoger información exclusivamente de la zona destinada a usos agrícolas.

Por último, mencionar que no debe dejar de incluirse el norte geográfico y la escala del croquis levantado.

#### 4. Fotografía:

Como ya se ha indicado es un elemento de crucial importancia para ofrecer una visión de conjunto del inmueble, garantizar al contribuyente –que raramente es capaz de identificar la construcción a través de la referencia catastral o coordenadas UTM– que ésa es la construcción existente en su parcela y, por último, garantizar la visita de la empresa o técnico encargado de recoger la información de campo.

#### 5. Características generales de la construcción:

En el anverso de la ficha se recogen las características propias de la construcción, divididas por apartados con objeto de generalizar, a la vez que concretar y uniformizar, las diferentes técnicas, medios, materiales y destinos empleados en su edificación.

---

<sup>16</sup> En el **anexo IV** se incluye un ejemplo de identificación gráfica de las subparcelas de construcción extraído del «Pliego de Condiciones Técnicas» correspondiente al año 2001.

ESTRUCTURA		CUBIERTAS	PARAMENTOS	SOLADOS	AISLAMIENTOS
X	sin estructura de madera metálica hormigón mixto	X teja cerámica pizarra fibrocemento metálica vidrio/plástico	X adobe piedra ladrillo cocido bloque hormigón hormigón masa	X tierra suelta tierra compactada hormigón mortero piedra	térmico suelo térmico techo térmico muros humedad suelo humedad muros
CALEFACCIÓN		REFRIGERACIÓN	TRANSPORTE	LIMPIEZA	DISTRIB. ALIMENTOS
X	sin calefacción aire caliente agua caliente <i>idem</i> tub. ext. eléctricos	sin ventilación sin refrigeración r. forzada humidificación	muelle en campo rejilla, tolva cintas, mesas sinfín, cangilón báscula	manual mecánica rejilla deyec. líquidos mixto	manual mecánica tolva, sinfín automática agua corriente
GANADERÍA			OTRAS A IDENTIFICAR		
	porcino ovino caprino bovino	cunicultura pollos para carne gallinas ponedoras faisanes	perdices codornices	cinagética peletera	

## 6. Valoración:

Es el objetivo final del proceso y se divide en tres apartados: valoración del suelo, valor del suelo y valor del inmueble en su conjunto.

En primer lugar, y con relación al valor del suelo sobre el que está elevada la edificación y sobre el que la rodea, destinado a ejidos, aparcamiento de maquinaria, etc., éste coincidirá con el de la subparcela más próxima perteneciente a la misma parcela (por lo tanto también del mismo titular) o, en su defecto, al de la parcela más próxima de idénticas características catastrales. De acuerdo con esto y mediante una pequeña aplicación informática que asigne a la subparcela de construcción el cultivo y la intensidad productiva (sólo a efectos de valoración no como cómputo de aprovechamiento agrario) de la subparcela cultivada limítrofe, aquella dispondrá de un tipo evaluatorio a los efectos de poder calcular el valor catastral. Acto seguido y ajustándose a la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, inicialmente el valor catastral del suelo se estima mediante el método de capitalización; aceptando los tipos evaluatorios (rendimiento por hectárea) propuestos en el trabajo «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica» basta con capitalizar el tipo evaluatorio asignado y se obtendrá el valor medio por hectárea.

De esta forma, y para este ejemplo elegido, el cultivo e intensidad productiva correspondiente a la subparcela «d» (del **anexo IV**) sería el mismo que tiene asignado la «c»: cereal de secano de primera (C-01), al que le corresponde un tipo evaluatorio de 75.000 ptas./Ha. Capitalizadas al 4% dan lugar a un valor catastral 1.875.000 ptas./Ha., para ese cultivo e intensidad productiva.

SUELO	Centroide valorativo desplazado			X = 853	Y = 125
	CC	IPL	Vc/Ha.	Ptas./m <sup>2</sup>	
	C-	01	1.875.000	188	

En segundo lugar, el valor de la edificación se calcula multiplicando el módulo básico de construcción asignado al término municipal en la Ponencia de Valores por todos y cada uno de los coeficientes correctores definidos en la «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica» propuesta. El resultado es el valor del metro cuadrado contruido.

CONSTRUCCIÓN	Parámetros que afectan a la construcción (coeficientes)										
MBC	Uso	Cla.	Mód.	Catg.	Cof.	H	I	J	L	N	Ptas./m <sup>2</sup>
44.200 ptas./m <sup>2</sup>	1	3	2	4	0,45	0,61	1,00	1,00	1,00	1,00	12.133

En último lugar se incluyen ambas cantidades en la fórmula propuesta y se estima el valor final del inmueble, a los efectos del catastro de rústica, considerando 30 m<sup>2</sup> correspondientes a la construcción y 40 m<sup>2</sup> correspondientes al suelo sobre el que está edificada y el ejido existente que la rodea.

SUPERFICIE OCUPADA	PTAS./UD.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PTAS./UD.	VOLUMEN CONSTRUIDO	PTAS./UD.
40 m <sup>2</sup>	188	30 m <sup>2</sup>	12.133	m <sup>3</sup>	
$V_I = 1,1 (V_S + V_C)$			<b>TOTAL .....</b>		<b>408.661 ptas.</b>

## 7. Consideraciones generales, si las hubiere:

Dentro de la misma ficha de captura de datos (diseñada en la «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica» indicada) se incluye un apartado destinado a recoger información que pudiera servir para estimar el valor de esa construcción o el de otras; como por ejemplo el valor computado a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o, en el caso de que se hubiese expropiado parte de la misma, la cantidad abonada por la entidad expropiante, etc. No debe dejar de dársele importancia a este apartado pues la información disponible en relación con los valores de los inmuebles rústicos es escasa y más aún lo es la que tiene por protagonista las construcciones de uso agrario.

### 4.1. Sugerencias.

Desde 1990, año en que entró en vigor la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, la Dirección General del Catastro recoge en sus pliegos de prescripciones técnicas para la realización de los trabajos de digitalización y actualización del Catastro de Rústica, la obligatoriedad de identificar fielmente las construcciones de uso agrario y cumplimentar una ficha elaborada al efecto. Entregada la documentación definitiva en las gerencias territoriales respectivas, la información relacionada con las construcciones de uso agrario no es empleada para asignarle un valor catastral. Junto a esta situación y ante la falta de conocimiento por parte de los contribuyentes (y en algunos casos los mismos ayuntamientos) la actualización de las bases de datos catastrales con la presentación de declaraciones de nuevas obras, remodelación de las existentes y el derribo de las mismas (impreso 904) suele ser testimonial. Esto ha llevado a que las garantías de contar con datos actuales y reales sobre las mismas no sea muy elevada.

Consecuentemente con lo indicado, las construcciones de uso agrario no tienen asignado un valor catastral, independiente e individual, y la actualidad de la información sobre las mismas no goza de gran confianza; por lo tanto se impone el siguiente esquema de trabajo:

1. Desarrollo y aplicación de una metodología que permita la asignación de un valor catastral.
2. Fomentar la declaración de las modificaciones que se realicen sobre las construcciones de uso agrario: nueva construcción, remodelación, derribo, etc.; sin olvidarse de que el titular catastral de la misma tiene obligación de realizarla conforme a lo indicado en la Ley General Tributaria.
3. Actualización de los datos registrados en las gerencias territoriales mediante los mecanismos que la Administración ofrece a la Dirección General del Catastro.

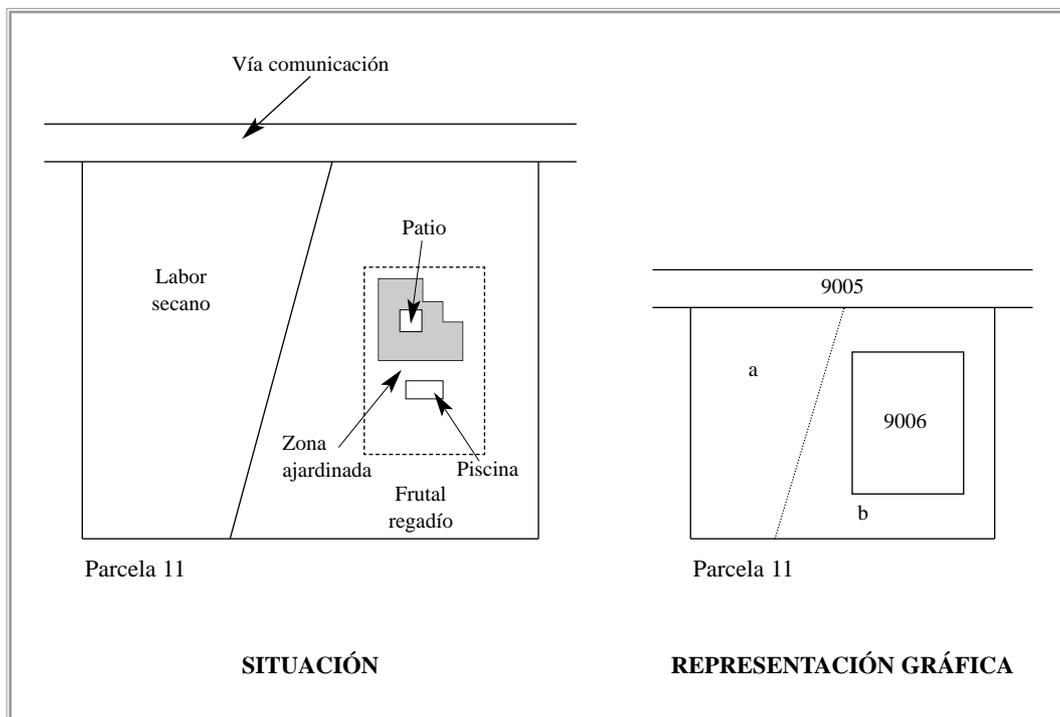
## 5. CONCLUSIONES

Los resultados de aplicar la metodología propuesta para la valoración de las construcciones de uso agrario, extraída de la «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica», el Estudio de Mercado realizado al efecto y la posterior Ponencia de Valores ofrecen las siguientes conclusiones:

1. Se presenta un método de valoración de las construcciones de uso agrario práctico en coordinación con las áreas de urbana de las respectivas gerencias territoriales.
2. Es un método ajustado a la legislación vigente, dándose con ello cumplimiento a lo recogido en la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales.
3. Metodología sencilla, eficaz, fácilmente actualizable, de aplicación automática; cuyos resultados podrán ser empleados por otras administraciones.
4. Inicialmente el volumen de información capturada, que no se encuentra en las bases de datos catastrales, es muy reducido; aunque sería necesario actualizarla y fomentar las declaraciones de los titulares catastrales.
5. Se establecen mecanismos que garantizan la coordinación precisa entre las áreas de urbana y rústica eliminando posibles duplicidades o falta de identificación.
6. Ofrece al contribuyente garantía y confianza en el proceso del cálculo del valor catastral del bien inmueble del que es titular; de esta forma se hace patente el principio de equidad fiscal que debe regir todas las actuaciones del Ministerio de Hacienda.
7. Ofrece la flexibilidad necesaria, siempre vigilada por la Ponencia de Valores, para adecuar el valor catastral de las construcciones de uso agrario al valor de mercado que es el que debe de tener como referencia (0,50).
8. Es un proceso fácilmente informatizable y asumible técnicamente por los sistemas de información geográficos empleados por la Dirección General del Catastro; esto conlleva un importante ahorro de recursos humanos y materiales, así como la optimización del tiempo empleado.
9. Permite al Catastro completar las características descriptivas de los bienes inmuebles de la Nación y de esta forma disponer de un inventario detallado que pueda tener multitud de aplicaciones de índole fiscal o administrativa.
10. Está en total consonancia con el Sistema de Calidad Total que está implantado en la Dirección General del Catastro.

**ANEXOS**

**ANEXO I.** Identificación catastral rústica de parcelas agrarias y descuentos (vía de comunicación y diseminado), de acuerdo con el «Pliego de prescripciones técnicas del Catastro de Rústica de 2001» (V: 1/2001).



**ANEXO II.** Cuadro de tipos evaluatorios vigente y su relación con el provincial correspondiente al término municipal de Mengíbar (Jaén).

CULTIVO Y CLASE CATASTRAL	CLAVE	INTENSIDAD PRODUCTIVA	
		PROVINCIAL	MUNICIPAL
• Labor secoano .....	C-	1	1
• Labor secoano .....	C-	3	2
• Labor secoano .....	C-	7	3
• Labor regadío .....	CR	6	1
• Labor regadío .....	CR	14	2
• Labor regadío .....	CR	17	3
• Labor regadío .....	CR	21	4
• Erial-pastos .....	E-	2	0
• Improductivo .....	I-	1	0
• Matorral .....	MT	1	0
• Olivar de secoano .....	O-	6	1
• Olivar de secoano .....	O-	11	2
• Olivar de secoano .....	O-	17	3
• Olivar de secoano .....	O-	23	4
• Olivar de regadío .....	OR	7	1
• Olivar de regadío .....	OR	9	2
• Olivar de regadío .....	OR	11	3
• Árboles de Ribera .....	RI	1	0
• Viña secoano .....	V-	3	0

**ANEXO III.** Modelo de ficha de construcciones de uso agrario empleado en este trabajo de investigación.

**INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.**

Término municipal:		UTM (X)	
Código:		UTM (Y)	
Subparcela:		Ortofoto n.º:	
Referencia catastral:			

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.**

Descripción literal:	Dimensiones (m)			
	Largo	Ancho	Alto	Plantas
Uso Predominante:	Superficie construida/volumen			
Cargas singulares:	m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	
	Fecha construcción		Fecha reforma	
Otras:	Estado de conservación			
	B	R	D	R

**PLANIMETRÍA/CROQUIS DE LA CONSTRUCCIÓN.**

N
Escala: 1/ _____

**FOTOGRAFÍA/S**

--

## CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURA	CUBIERTAS	PARAMENTOS	SOLADOS	AISLAMIENTOS
sin estructura de madera metálica hormigón mixto	teja cerámica pizarra fibrocemento metálica vidrio/plástico	adobe piedra ladrillo cocido bloque hormigón hormigón masa	tierra suelta tierra compactada hormigón mortero piedra	térmico suelo térmico techo térmico muros humedad suelo humedad muros
CALEFACCIÓN	REFRIGERACIÓN	TRANSPORTE	LIMPIEZA	DISTRIB. ALIMENTOS
sin calefacción aire caliente agua caliente <i>idem</i> tub. ext. eléctricos	sin ventilación sin refrigeración r. forzada humidificación	muelle en campo rejilla, tolva cintas, mesas sinfín, cangilón báscula	manual mecánica rejilla deyec. líquidos mixto	manual mecánica tolva, sinfín automática agua corriente
GANADERÍA			OTRAS A IDENTIFICAR	
porcino ovino caprino bovino	cunicultura pollos para carne gallinas ponedoras faisanes	perdices codornices	cinagética peletera	

## VALORACIÓN

SUELO	Centroide valorativo desplazado			X =	Y =
	CC	IPL	Vc/Ha.	Ptas./m <sup>2</sup>	

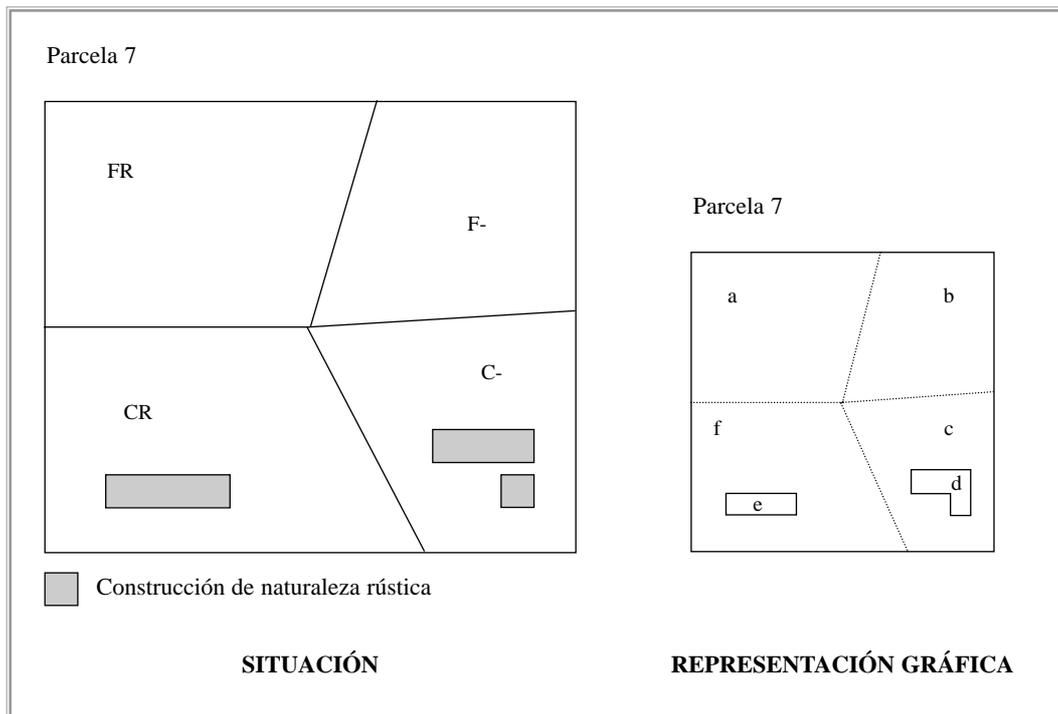
CONSTRUCCIÓN	Parámetros que afectan a la construcción										
MBC	Uso	Cla.	Mód.	Catg.	Cof.	H	I	J	L	N	Ptas./m <sup>2</sup>
ptas./m <sup>2</sup>											

## VALOR DEL INMUEBLE

SUPF. OCUPADA	PTAS./UD.	SUPF. CONSTRUIDA	PTAS./UD.	VOL. CONSTRUIDO	PTAS./UD.
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>3</sup>	
$V_I = 1,1 (V_S + V_C)$			<b>TOTAL .....</b>		<b>ptas.</b>

## CONSIDERACIONES GENERALES, SI LAS HUBIERE:

**ANEXO IV.** Identificación gráfica de las construcciones de uso agrario. Pág. 52 del «Pliego de cláusulas administrativas particulares de aplicación general y de prescripciones técnicas para la contratación de los trabajos de actualización y digitalización del catastro de rústica» (año 2001, V:1/2001).



**BIBLIOGRAFÍA**

- AGUADO, D. (1997). «Análisis de la normativa técnica de valoración catastral. Nuevas ponencias de valores». *Revista Catastro*, n.º 29, págs. 21-29.
- ALCÁZAR, M., GILBERT, M. y LÓPEZ, M. (1998). *El Catastro en España*, Universidad Politécnica de Valencia, Valencia.
- ALCÁZAR MOLINA, M. y SÁNCHEZ DE LA ORDEN, M. (2000). Tesis Doctoral. «Propuesta metodológica para la elaboración de una Normativa Técnica de Valoración de bienes inmuebles de naturaleza rústica y construcciones de uso agrario», Jaén.
- BALLESTERO PAREJA, E. (1992). «Metodología de la valoración agraria y sus aplicaciones catastrales». *Revista Catastro*, n.º 20, págs. 25-37.
- BALLESTERO, E. (1990). «Estudios de mercado, una introducción a la mercadotecnia», Alianza Universal, Madrid.
- CABALLER MELLADO, V. (1994). «Valoración agraria: teoría y práctica», Mundi-Prensa, Madrid.
- CIVITAS (1999). «Legislación de régimen local», Civitas, Madrid.
- CIVITAS (1999). «Legislación estatal del suelo», Civitas, Madrid.
- MINISTERIO DE HACIENDA (2000). «Estadísticas de bienes inmuebles de naturaleza rústica, año 1999», Madrid, Ministerio de Hacienda.
- MINISTERIO DE HACIENDA (2000). «Pliego de cláusulas administrativas particulares de aplicación general y de prescripciones técnicas para la contratación de los trabajos de actualización y digitalización del Catastro de Rústica» (V: 1/2001), Madrid, Ministerio de Hacienda.
- MIRANDA HITTA, J. (1998). *El Catastro en España*. Centro de Studi di Estimo e di Economía Territoriale, Roma.
- MIRÓN, J. (1996). «Criterios de valoración catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica», *Revista Catastro*, n.º 29, págs. 30-41.
- MUÑOZ DE DIOS, G. (Coord.) (1999). *Memento práctico inmobiliario*, Ediciones Lefebvre, Madrid.
- ROCA CLADERA, J. (1989). *Valoraciones inmobiliarias*, Editorial Ariel, Barcelona.
- ROCA CLADERA, J. (1993). «Valor de reposición versus valor de mercado. Análisis del coeficiente de mercado», *Revista Catastro*, n.º 13, págs. 28-41.
- RUIZ GARCÍA, F. (1986). *Manual de valoración agraria y urbana*, Intervalora, Madrid.
- VARIOS (2000). *Libro blanco del sector inmobiliario*. Universidad de Navarra, Fundación de Estudios Inmobiliarios y Ministerio de Fomento.