

Propuesta metodológica para la elaboración de una normativa técnica de valoración catastral rústica

MANUEL G. ALCÁZAR MOLINA (*)

MANUEL SÁNCHEZ DE LA ORDEN (**)

1. SITUACIÓN ACTUAL

La metodología de valoración catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en España (1) con el objetivo de obtener un valor que pueda ser empleado como base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), amén de otras aplicaciones, se estructura de acuerdo con el siguiente proceso:

- 1.º La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en su art. 68, indica que el valor catastral de los bienes de naturaleza rústica estará 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 aquellos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste»*

(*) Jefe de 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.

(**) Catedrático de Universidad. Profesor del Departamento de Ingeniería Cartográfica e Ingeniería y Sistemas de Información Geográfica. ETSI Agrónomos y de Montes. Universidad de Córdoba.

(1) Excepto en el País Vasco y Navarra.

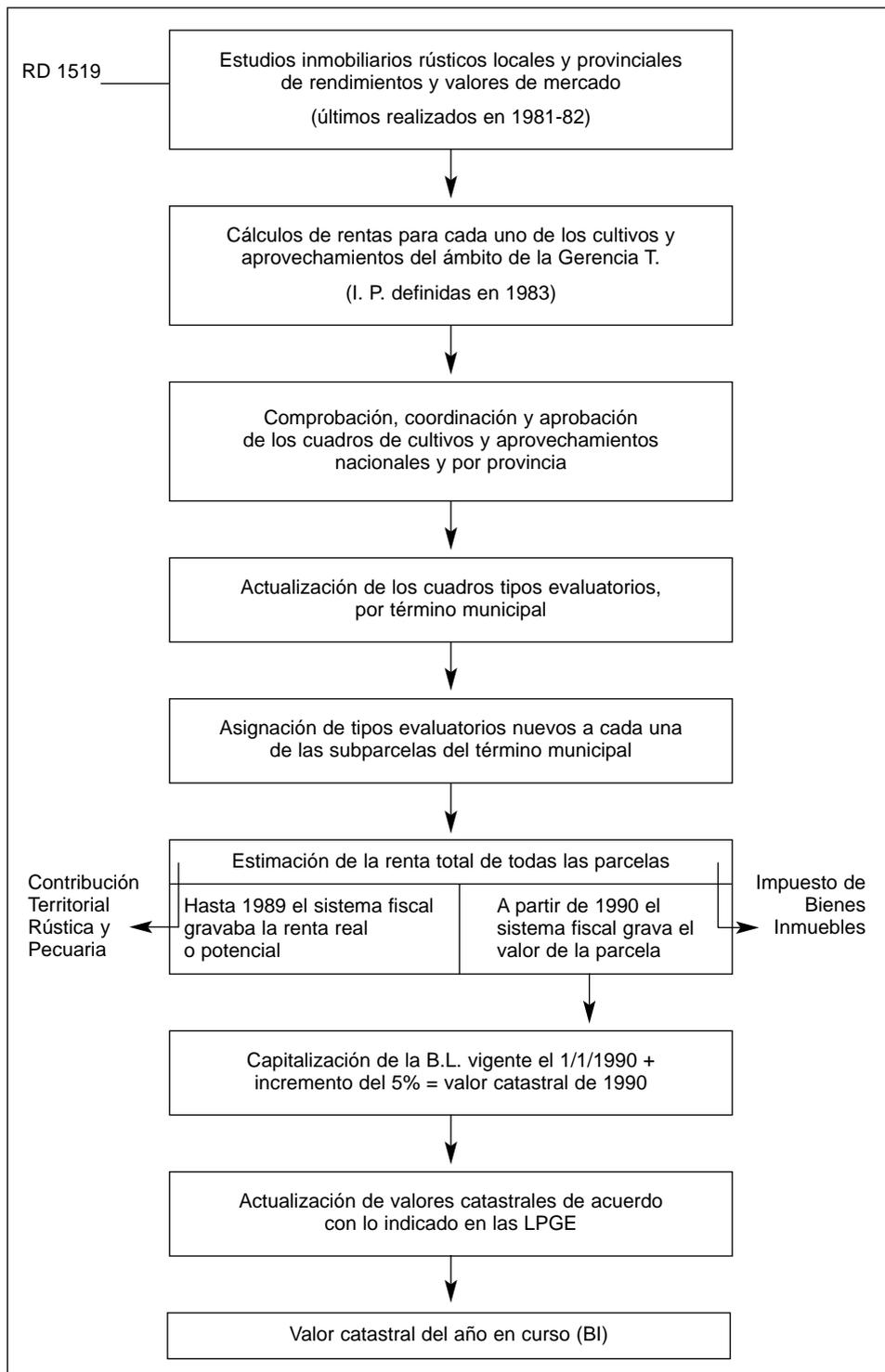
- 3.º La Disposición Transitoria Segunda, de esta misma Ley Reguladora, ante la complejidad del problema indica. *«El Impuesto sobre Bienes Inmuebles comenzará a exigirse en todo el territorio nacional a partir del día 1 de enero de 1990 ... / ... Respecto de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, 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 ciento 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 conllevaba, 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 plenamente operativa.

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 otras, diversas consideraciones:

- 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.

2. NECESIDAD DE REFORMA

Evidentemente, si ya supuso un cambio profundo el paso de la estimación del impuesto sobre el rendimiento real o potencial de la parcela a hacerlo sobre su valor catastral, mayor ha sido el impacto al estimarse éste mediante procedimientos que en nada han beneficiado ni a la Administración ni a los contribuyentes. La Administración se encuentra con valores mercado que presentan relaciones con los catastrales que oscilan entre un 500 por ciento y un 8.000 por ciento y, complementariamente, estos incrementos no se manifiestan en la misma relación en todos los cultivos ni tampoco en todas las localizaciones espaciales. Algunos aprovechamientos agrarios han disparado su valor –viña, olivar, etc.–, mientras que otros han experimentado sólo incrementos moderados de acuerdo con otro tipo de inversiones. Asimismo, en todo el territorio nacional no se han presentado las mismas variaciones, existiendo zonas que por distintas influencias han visto crecer sus valores de forma sorprendente, mientras que en otras los problemas de despoblación se hacen patentes, con su correspondiente influencia en el deseo de posesión de tierras, y, por ende, en su valor. A estos hechos hay que añadir la profunda transformación del sector agrario español desde 1980: nuevas alternativas de cultivo, incremento de los rendimientos, generalización de los productos fitosanitarios, mecanización de las labores agrícolas, opacidad del mercado, afluencia de dinero procedente del medio urbano de dudosa claridad fiscal y, en un primer plano, la influencia de la Política Agraria Comunitaria.

Este breve resumen de la evolución del mercado inmobiliario rústico en los últimos veinte años pone de manifiesto la poca calidad del valor catastral actual, obtenido a partir de datos procedentes de 1980. Este hecho, por sí sólo, justificaría una profunda revisión de las bases imponibles del IBI, pero si a él se añade la normativa legal vigente que exige que se establezca un valor catastral rústico relacionado con el valor de mercado, pocas voces pueden levantarse en contra de que se acometa de manera inmediata. No es sólo la Dirección General del Catastro la que desea contar con datos actuales y reales del valor catastral (ya dispone de todos los demás que identifican la parcela, su cultivo y titular), sino que todas las administraciones invocan la necesidad de que se ponga en marcha un proceso de valoración que complete la documentación catastral y que convierta al

Catastro en un verdadero instrumento polivalente para todo tipo de actuaciones que afecten al territorio y a la imposición inmobiliaria. La necesidad está perfectamente justificada, y el marco en el que debe encuadrarse el proceso de valoración es el que a continuación se describe:

1. Una metodología que sea fácilmente aplicable y actualizable,
2. apoyada en parámetros objetivos y accesibles,
3. con resultados generalizables a otras aplicaciones administrativas y privadas,
4. 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.
5. capaz de valorar las construcciones agrarias teniendo en cuenta, en su determinación, las condiciones urbanísticas, edificatorias, su carácter histórico, su uso o destino, la calidad, la antigüedad de las mismas y cualquier otro factor que pueda incidir en el mismo.

Simultáneamente a todo este planteamiento técnico –administrativo–catastral no debe perderse del horizonte el hecho de que la Dirección General del Catastro forma parte del Ministerio de Hacienda y que la determinación de un valor catastral no sólo es una cuantificación necesaria y con múltiples aplicaciones particulares y administrativas, sino que sirve para la fijación de un impuesto (al menos): el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Por este motivo la metodología valorativa empleada en la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y su aplicación y actualización deben contar con la confianza y la seguridad del contribuyente. Sería difícilmente defendible la elaboración de un método de valoración catastral que, arropado en teorías, demostraciones y procesos matemáticos e informáticos, oculte al ciudadano el cómo y el porqué de la asignación de un valor a un bien inmueble del que él es titular. Téngase en cuenta que en la elaboración de un catastro rústico la mayor parte de las determinaciones son fácilmente asumibles por el contribuyente:

- La superficie mediante técnicas topográficas, cartográficas, fotogramétricas o de teledetección; sin importar especialmente el método, el resultado goza de la confianza del titular.
- La identificación jurídica del contribuyente y su obligación de declarar cualquier modificación que afecte a la misma.
- La identificación clara y precisa de los cultivos y aprovechamientos existentes; incluso, la aplicación de una renta real o potencial del predio.

Por este motivo, la Administración de Hacienda debe continuar con su política de claridad; que el contribuyente abone su deuda (si le corresponde) sobre una base imponible que entienda y que goce de su garantía y confianza (2).

3. PROPUESTA DE UNA NORMATIVA TÉCNICA DE VALORACIÓN (3)

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 bienes inmuebles de naturaleza rústica, a los efectos, inicialmente, de constituir de referencia para la base imponible del IBI.

3.1. Definiciones previas (4)

3.1.1. Valor

Para el cálculo del valor catastral rústico (VCR en adelante) se toma como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste, mediante la realización de estudios de mercado locales o comarcales elaborados con este fin en los que se analicen los resultados obtenidos y se elaboren las conclusiones pertinentes que formarán parte de la posterior ponencia de valores (PV en adelante). Este VCR está integrado por el valor del suelo y de las construcciones, si las hubiere, teniendo en cuenta las mejoras introducidas en los terrenos que forman parte indisociable de su valor (5).

El valor de los terrenos se determina capitalizando (de acuerdo con la Ley Reguladora), a los tipos calculados localmente y coordinados en los ámbitos municipales, provinciales, autonómicos y nacionales, las rentas reales o potenciales de los mismos, según la aptitud de la

(2) Existen, no obstante, algunas restricciones a este deseo hacendístico que obligan al empleo de coeficientes y procesos matemáticos; sin embargo, su aplicación puede gozar de los mismos avales si son suficientemente explicados.

(3) 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 establecen en la presente Normativa.

(4) Como uno de los objetivos perseguidos es la aplicación del valor catastral resultante para la fijación de la base imponible del IBI, se estructuró el trabajo de acuerdo con la normativa técnico-administrativa propia empleada en un real decreto que recogiese la metodología y fases de la valoración catastral rústica: «Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica»: objetivos, definiciones, método, ámbito de aplicación, estudios de mercado, ponencias de valores, etc.

(5) Véase Art. 68.1 y 2 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

tierra para la producción, los distintos cultivos o aprovechamientos y de acuerdo con las características catastrales propias de cada subparcela.

Complementariamente, y con el objeto de recoger la mayor parte de las casuísticas que se presentan en el panorama agrario español, se permite el empleo de coeficientes correctores del valor del suelo de naturaleza rústica y de las construcciones de uso agrario cuando así se contemple en las respectivas PV, atendiendo a factores que condicionen sus características: servidumbres, cargas, localización, influencias por proximidad a núcleos urbanos consolidados, situaciones de transformación, aptitudes y aprovechamientos turísticos, calidad edificatoria, antigüedad de la construcción o de la plantación, etc.

3.1.2. Suelo y Construcciones

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 Impuesto de Bienes Inmuebles es (6):

- 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 (7).

En cada término municipal la Dirección General del Catastro procederá a realizar una delimitación del suelo de acuerdo con lo precep-

(6) En relación con el suelo de naturaleza rústica, a efectos de Impuesto de Bienes Inmuebles, véase el Art. 62.a) y 63.a) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

(7) Redactado de acuerdo con la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado.

tuado 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.

A los mismos efectos tendrán la consideración de construcciones de naturaleza rústica (8) 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.

3.1.3. 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 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, permitirán la identificación de los polígonos de localización y los intervalos de valor que puede alcanzar el factor de localización. Previamente a su aprobación el órgano administrativo responsable verificará el cumplimiento de los criterios de coordinación establecidos y emitirá el correspondiente informe.

3.1.4. Polígonos y Factores

El valor del suelo, para un mismo cultivo y rendimiento, suele ser homogéneo en todo un ámbito geográfico; lo que varía de forma apreciable es el valor del suelo en función de la localización espacial del bien inmueble. El Factor de Localización (Fl), que se define, recoge estas diferencias y ajusta el valor catastral del bien inmueble atendiendo a su ubicación espacial dentro del término municipal.

De forma generalizada los valores del Fl presentan una continuidad espacial atendiendo a la ubicación de la parcela, siendo posible dife-

(8) Respecto a las construcciones de naturaleza rústica a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles, véase Art. 63.b) y 64.b) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

renciar zonas de terreno en las que dichos valores tengan comportamiento homogéneo e identificarlas mediante intervalos que lo reflejen: Los Polígonos de Localización (Pl). Éstos pueden definirse como superficies de terreno delimitadas por una línea poligonal continua en las que el Fl alcanza valores comprendidos dentro del intervalo definido en el estudio de mercado de bienes inmuebles de naturaleza rústica realizado al efecto, resultados que reflejan:

- a) Las características técnico-agronómicas: producción y renta, accesibilidad, potencial agronómico, topografía, cultivos y aprovechamientos,
- b) La distancia a los núcleos de población y de comercialización de los productos, en relación con la repercusión de estos parámetros sobre el valor final de la tierra.
- c) Las circunstancias y peculiaridades propias del mercado local que faciliten la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo.
- d) Las circunstancias de carácter económico-social que permitan, en su caso, la adopción de medidas puntuales que recojan las posibles alteraciones del valor de mercado.
- e) Otras circunstancias debidamente justificadas en la ponencia de valores: concentración parcelaria, comunidades de regantes, cooperativas de producción o comercialización, etc.

Complementariamente, y dentro del modelo de valoración catastral propuesto, hay que definir previamente dos factores nuevos que ajustan el VC al valor de mercado:

- El factor de producción (Fp) tiene en cuenta la situación concreta del aprovechamiento (por ejemplo olivar, cítricos, etc.), que no entrará en plena producción hasta pasado un determinado número de años desde su plantación. En la base de datos catastrales figurará «O-» (olivar de secano) y le corresponderá un determinado tipo evaluatorio, común para toda la intensidad productiva, pero cuya capitalización daría un valor superior al propio de mercado para ese cultivo y esa clasificación. De acuerdo con la realidad, el Fp adecuará el valor catastral al de mercado, aumentando progresivamente (hasta la unidad 1,00) conforme la plantación entre en producción.
- El factor de corrección (Fc) se incluye, al igual que en los procesos de valoración catastral urbanos, para tener en consideración las variaciones que responden a condicionantes propios, difícilmente computables mediante técnicas generales. Su uso estará muy restringido y siempre de acuerdo con lo previsto en las PV.

3.2. Procedimiento

La realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que agilice los trabajos necesarios de una forma mecánica y fácilmente automatizable (espíritu del denominado catastralmente cuadro marco de valores), para ello se presentó la siguiente fórmula matemática que se aplica a cada una de las subparcelas que integran la parcela catastral:

$$V_{pr} = \Sigma V_{spr} = [\Sigma ((Teccsp / icc) * FP) * Ssp] * Fl * Fc$$

en la que:

- V_{pr} = Valor catastral de la parcela.
 ΣV_{spr} = Suma de los valores catastrales de las diferentes subparcelas que integran la parcela.
 $Teccsp$ = Tipo evaluatorio de la subparcela.
 Ssp = Superficie catastral de la subparcela.
 icc = Interés de capitalización asignado.
 Fp = Factor de producción.
 Fl = Factor de localización.
 Fc = Factor de corrección.

De acuerdo con los siguientes contenidos:

1. La valoración del suelo de naturaleza rústica se realiza empleando el tipo evaluatorio catastral asignado a la subparcela, el tipo de capitalización, el factor de producción y el factor de localización elegido dentro del intervalo propuesto. Asimismo, y en el que caso de que figure recogido en la PV, podrá emplearse un factor de corrección diferente a la unidad.
2. La asignación de una calificación y una clasificación a una subparcela conlleva la adjudicación de un tipo evaluatorio elegido dentro del cuadro provincial de tipos evaluatorios, perfectamente conocido por el titular, en coordinación con los de los términos municipales colindantes y en consonancia con la comarca agraria en el que esté inmerso. El tipo evaluatorio se le asignó a la subparcela en el momento de la revisión catastral, tras la realización de alguna actualización o como consecuencia de una modificación masiva o puntual, por todo lo cual el propietario es plenamente consciente de su existencia y se presume que está de acuerdo con él (9).

(9) En el anexo se incluye un cuadro de tipos evaluatorios nuevos, propuesto y empleado en este trabajo.

3. Las coordenadas de los centroides de las subparcelas indican el Pl en el que se encuentra enclavada la parcela a la que pertenece, pues aquéllas son divisiones del terreno atendiendo a sus especiales características agronómicas.
4. La asignación del factor de localización es un proceso individualizado atendiendo a las peculiaridades propias de las parcelas y dentro del intervalo propuesto en la ponencia para esa zona en concreto. Puede automatizarse en el momento en que se le asigne uno único a cada Pl.

La mayor parte de esta información figura en las bases de datos catastrales y, por ese motivo, la aplicación podría ser inmediata. Por supuesto, dentro de un marco de coordinación de valores establecido por la Dirección General del Catastro que garantice la calidad de los resultados y la homogeneidad del valor catastral con relación al de mercado, pudiéndose establecer referencias de mercado (RM), al igual que en el Catastro Urbano de acuerdo con lo estimado por la Administración.

4. APLICACIÓN

La puesta en práctica de esta normativa de valoración catastral 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 que eran fiel reflejo de la realidad económica del medio rústico analizado.

El desarrollo del proceso se ajustó a la siguiente secuencia:

- 1.º) Estudio detallado de la realidad agraria del término municipal, la comarca y la provincia en el que está enmarcado.
- 2.º) Actualización de los cuadros de tipos evaluatorios de los distintos cultivos y aprovechamientos existentes en la provincia de Jaén.
- 3.º) 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 la zona y la representatividad de todas las calificaciones y clasificaciones del cuadro local de tipos evaluatorios (10).

- 4.º) Se estimó el tipo de capitalización medio para cada cultivo (icc), que se sustituyó en la fórmula:

$$V_{pr} = \Sigma V_{spr} = [\Sigma ((Teccsp / icc) * FP) * Ssp] * Fl * Fc$$

obteniéndose el correspondiente factor de localización (Fl).

- 5.º) Analizando el comportamiento espacial de los Fl se establecieron los Polígonos de localización con sus correspondientes intervalos de valores.
- 6.º) Se comprobaron los resultados obtenidos aplicando a un conjunto representativo de parcelas del término municipal el tipo evaluatorio calculado (de acuerdo con su calificación y clasificación catastral vigente), el factor de localización medio del polígono de localización en el que estaba inmersa, y el factor de producción en el caso de que la explotación no hubiese entrado en producción plenamente, siempre de acuerdo con la legislación vigente, la normativa técnica propuesta y los resultados y conclusiones reflejados en la ponencia de valores elaborada previamente.
- 7.º) Los valores catastrales calculados mediante este procedimiento ofrecieron unos resultados muy aproximados al valor de mercado de estas parcelas de comprobación (11). La relación VC/VM, teniendo en cuenta que la referencia de mercado (RM) establecida en la PV era del 50 por ciento, oscilaban entre el 0,44 y el 0,58. Seis y ocho puntos respectivamente en torno a la cifra orientativa, resultados totalmente comparables con los obtenidos en las ponencias de valores de suelo urbano vigentes en la actualidad (12).

5. CONCLUSIONES

Los resultados de la aplicación de la metodología propuesta a través de la Normativa Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles de

(10) En el anexo se recogen las muestras aceptadas y empleadas en el estudio.

(11) En el anexo se recogen las muestras comprobadas y su relación con el mercado.

(12) Los resultados podrían ser mucho más ajustados si en lugar de emplear un único valor del Factor de Localización se utilizase la gama de valores permitida que define el Polígono de Localización. En este trabajo se decidió emplear uno sólo con objeto de que el proceso de valoración fuese automático y pudiese realizarse la valoración catastral rústica de toda una provincia en pocas horas. No obstante, si así se decidiese, la metodología propuesta permite la elección del factor de localización más adecuado (dentro del Polígono) para que la referencia VC/VM sea prácticamente 0,50.

Naturaleza Rústica, el Estudio de Mercado realizado al efecto y la posterior Ponencia de Valores ofrecen las siguientes conclusiones:

1. Metodología ajustada a la legislación vigente, dándose con ello cumplimiento a lo recogido en la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales.
2. Metodología sencilla, eficaz, fácilmente actualizable, de aplicación automática, cuyos resultados podrán ser empleados por otras administraciones.
3. El volumen de información capturada, que no se encuentra en las bases de datos catastrales, es muy reducido; este hecho repercute directamente sobre el tiempo de ejecución del proceso valorativo y en el coste económico que conlleva.
4. 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. (Posiblemente el contribuyente nunca dejará de pensar que sus impuestos son excesivos; sin embargo, si puede estar conforme con el valor asignado al bien inmueble del que es titular, y no simplemente aceptar el valor porque es inferior al que él consideraría real).
5. Ofrece la flexibilidad necesaria, siempre vigilada por la Ponencia de valores, para adecuar el valor catastral al valor de mercado que es el que debe tener como referencia.
6. Disfruta de la soberanía que debe tener toda actuación de la Administración General del Estado al no depender de otras administraciones, consejerías, institutos, etc. Sin dudar de la validez de la información de que dispongan, ésta no fue capturada para una aplicación eminentemente fiscal (IBI), pudiendo diverger en las características descriptivas, en la temporalidad de los datos, en el proceso de muestreo, en el ámbito espacial, en la identificación temática, en la adaptación de los resultados, etc. Debe tener el Catastro total control y operatividad en materia de valoración catastral pues de esta forma se garantiza la independencia del proceso y la calidad de los resultados.
7. Se acaba con una situación en la que los valores catastrales vigentes presentan relaciones con los del mercado que oscilan entre el 500 por ciento y más de un 8.000 por ciento.
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 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 implantado en la Dirección General del Catastro.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUADO, D. (1997): «Análisis de la normativa técnica de valoración catastral. Nuevas ponencias de valores». *Revista Catastro*, 29: pp. 21-29.
- ALCÁZAR, M.; GILABERT, 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*, 20: pp. 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.
- GARCÍA-BADELL ABADÍA, G. (?): *Historia del Catastro de Rústica*. Ministerio de Hacienda, Madrid.
- GARCÍA-BADELL Y ABADÍA, G. (?): *La Problemática del Catastro de la riqueza rústica en España*. Ministerio de Hacienda, Madrid.
- GARCÍA-BADELL Y ABADÍA, G. (1968): *La Contribución territorial y el Catastro de la riqueza rústica*. Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.
- MARTÍNEZ BLASCO, I. (1995): *Modelos econométricos aplicados a la valoración de bienes inmuebles de naturaleza rústica en La Rioja*. Tesis Doctoral.
- MINISTERIO DE HACIENDA (2000): *Estadísticas de bienes inmuebles de naturaleza rústica, año 1999*. Madrid, Mº de Hacienda.
- MIRANDA HITA, 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*, 29: pp. 30-41.
- MOYA RODRÍGUEZ, M. (1990): «Bienes inmuebles de naturaleza rústica en la Ley Reguladora», *Revista Catastro*, Madrid.

- MUÑOZ DE DIOS, G. (Coordinador) (1999): *Memento práctico inmobiliario*, Ediciones Lefebvre, Madrid 1999.
- 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*, 13: pp 28-41.
- RUIZ GARCÍA, F. (1986): *Manual de valoración agraria y urbana*. Intervalora, Madrid.
- VARAONA ALAVERN, J. E. (1996): *El valor catastral: su gestión e impugnación*. Ed. Aranzadi, Pamplona.
- VARIOS (2000): *Libro blanco del sector inmobiliario*. Universidad de Navarra, Fundación de Estudios Inmobiliarios y Ministerio de Fomento.

ANEXO

FICHA DE TOMA DE DATOS EMPLEADA EN EL ESTUDIO DE MERCADO BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (DISEÑADA PARA ESTE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN)

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

Municipio:	Mengibar	UTM (X)		Ortofoto:	E059	N.º muestra:													
Código:	23061	UTM (Y)		Fecha dato:	marzo 1999	Sector:													
Referencia catastral:	2	3	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

INFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS PARCELAS

Polg.	Parc.	Subp.	T/C	Cultivo	IPM	IPP	TE	Superf.	Paraje

PLANIMETRÍA O CROQUIS DE LAS PARCELAS

Escala aproximada: 1:.....

FOTOGRAFÍAS

CONSTRUCCIONES AGRARIAS EXISTENTES EN LA FINCA (Ficha de construcciones agrarias)

Identificación	Pta/und.	Observaciones
Total:		

VALORACIÓN

Valor total de mercado							$V_{pr} = \sum V_{spr} = [\sum (V_{cc} \cdot FP)] \cdot FI \cdot Fc$		
Valor de las construcciones									
Valor sin construcciones									
Forma de pago									
Pg	Parc.	Subp.	Superf.	CC	Vcc/ha	Vcc	Fp	Fc	Motivos/observaciones
Totales:							FI elegido:		

OTRAS VALORACIONES A CONSIDERAR

Transmisiones Patrimoniales, Donaciones, etc.	
Expropiaciones	
Garantías hipotecarias	
Otras	

CONSIDERACIONES GENERALES SI LAS HUBIERA, SOBRE:

<ul style="list-style-type: none"> • Modernización de explotaciones agrarias. • Parcelas mínimas de cultivo. • Procedencia de la parcela. • Influencias urbanísticas. • Otras.

**CUADRO DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS CATASTRALES DEL TÉRMINO
MUNICIPAL DE MENGÍBAR PROPUESTO Y EMPLEADO EN EL ESTUDIO
DE MERCADO Y EN LA PONENCIA DE VALORES**

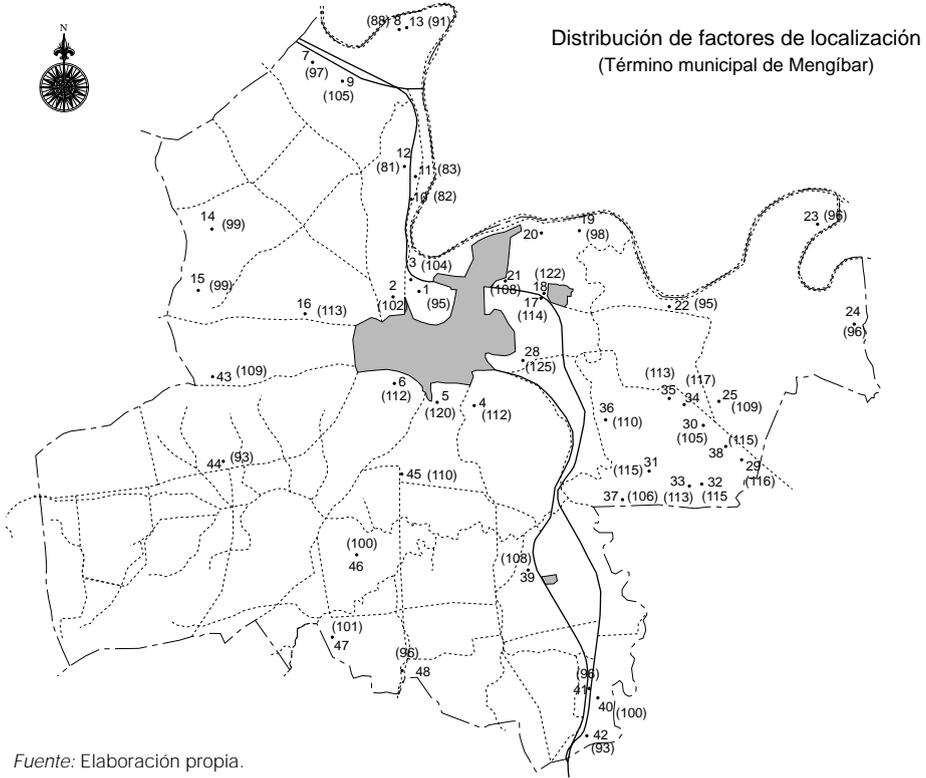
Cultivos y aprovechamientos	Clave	IP provincial	IP municipal	Tipo (*) evaluatorio
Labor secano	C-	1	1	33.549
Labor secano	C-	3	2	31.814
Labor secano	C-	7	3	28.345
Labor regadío	CR	6	1	92.741
Labor regadío	CR	14	2	70.223
Labor regadío	CR	17	3	61.778
Labor regadío	CR	21	4	50.519
Erial-Pastos	E-	2	0	11.871
Improductivo	I-	1	0	0
Matorral	MT	1	0	11.649
Olivar de secano	O-	6	1	130.822
Olivar de secano	O-	11	2	109.058
Olivar de secano	O-	17	3	82.942
Olivar de secano	O-	23	4	56.826
Olivar de regadío	OR	7	1	147.346
Olivar de regadío	OR	9	2	126.792
Olivar de regadío	OR	11	3	106.237
Árboles de Ribera	RI	1	0	19.890
Viña secano	V-	3	0	61.600

(*) Tipo evaluatorio en pta/ha.

UNA DE LAS ZONAS PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO

Zona	III
Descripción	Zona Noroeste: Vega-Isla
P. catastrales	Parte de:15, 16 y 17.
Límites	Al Norte está delimitado por el río Guadalquivir. Al Sur el caz de «El Molino del Rincón» Al Este el caz de «El Molino del Rincón» y río Guadabullón. Al Oeste el río Guadabullón, y el ferrocarril en los parajes de «La Vega», «Vega de San Miguel» y »La Herradura».
Parajes que comprende	Carchenilla Baja, La Isla, La Vega, Cameros, Chorrillos, Garañón, Vega de San Miguel y La Herradura
Cartografía	<p>Mapa cartográfico de la zona III que muestra parcelas catastrales delimitadas por líneas punteadas. Se identifican parcelas con números 12, 15, 16 y 17. El río Guadalquivir fluye por el lado izquierdo. Se indican los límites con 'Jabalquinto' al norte y 'Término de Torreblascopedro' al este.</p>

DISTRIBUCIÓN DE LAS MUESTRAS Y VALOR DEL FACTOR DE LOCALIZACIÓN

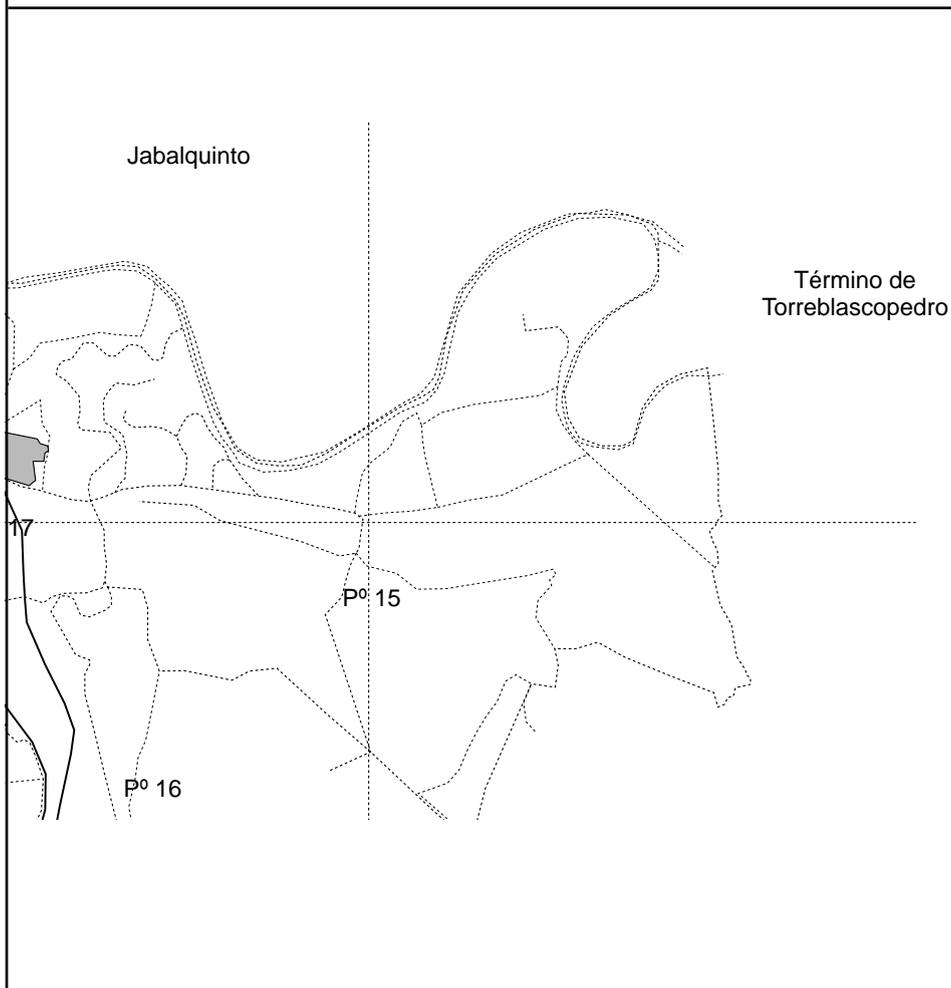


POLÍGONO DE LOCALIZACIÓN N.º II, CON DESCRIPCIÓN GEOGRÁFICA DE SU UBICACIÓN (TAMBIÉN EN UTM), POLÍGONOS CATASTRALES QUE COMPRENDE, PARAJES Y VALORES DE MERCADO MÁXIMOS Y MÍNIMOS QUE PUEDEN ENCONTRARSE EN SU SENO

PL	II	Descripción		Maquiz – La Isla
Polígonos catastrales que comprende:				15 y 17
T.E. máximo	Cultivo	I.P.L	FL máximo	Valor máximo (pta/ha)
147346	OR	01	100	6500000
T.E. mínimo	Cultivo	I.P.L	FL mínimo	Valor mínimo (pta/ha)
19890	RI	00	90	450000

Parajes:

La Isla, Cameros, Carchenilla Baja, La Pilar, Maquiz,



MUESTRAS CAPTURADAS Y SELECCIONADAS

Cultivo y aprovechamiento	Clave	IP		Tipos evalua.	N.º subpar.	Superficie total	Supf. media	N.º de titulares	Spf.sbp. s/ spf. total	N.º Subp./N.º total subp.	Zonas de muestreo						% subp muestr.
		Prov.	Munic.								I	II	III	IV	V	VI	
Labor secano	C-	1	1	33549	0	0	0	0	0,000	0,0000	0	0	0	0	0	0	0,00
Labor secano	C-	3	2	31814	28	171,21	6,115	28	2,951	0,8963	0	0	0	0	0	1	0,02
Labor secano	C-	7	3	28345	67	317,72	4,742	54	5,477	2,1447	0	0	0	0	0	0	0,00
Labor regadío	CR	6	1	92741	304	625,84	2,059	218	10,788	9,7311	5	0	3	1	0	0	0,22
Labor regadío	CR	14	2	70223	269	724,31	2,693	212	12,486	8,6108	0	0	0	1	1	3	0,09
Labor regadío	CR	17	3	61778	253	1262,4	4,990	196	21,761	8,0986	1	0	0	0	0	3	0,07
Labor regadío	CR	21	4	50519	23	137,43	5,975	13	2,369	0,7362	0	0	0	0	0	0	0,00
Erial-Pastos	E-	2	0	11871	63	35,06	0,557	46	0,604	2,0166	0	0	0	0	0	1	0,02
Improductivo	I-	1	0	0	373	121,85	0,327	220	2,100	11,9398	0	0	0	0	0	0	0,00
Matorral	MT	1	0	11649	26	23,53	0,905	23	0,406	0,8323	0	0	0	0	0	0	0,00
Olivar de secano	O-	6	1	130822	13	60,33	4,641	12	1,040	0,4161	0	0	0	0	0	0	0,00
Olivar de secano	O-	11	2	109058	136	275,82	2,028	118	4,755	4,3534	1	0	0	0	0	1	0,04
Olivar de secano	O-	17	3	82942	147	220,88	1,503	112	3,808	4,7055	0	0	0	0	0	1	0,04
Olivar de secano	O-	23	4	56826	9	7,47	0,830	8	0,129	0,2881	0	0	0	0	0	0	0,00
Olivar de regadío	OR	7	1	147346	241	252,2	1,046	175	4,347	7,7145	3	1	0	1	0	0	0,09
Olivar de regadío	OR	9	2	126792	493	775,45	1,573	352	13,367	15,7810	0	0	0	2	8	3	0,24
Olivar de regadío	OR	11	3	106237	524	675,05	1,288	381	11,637	16,7734	0	0	0	1	1	1	0,05
Árboles de Ribera	RI	1	0	19890	148	110,05	0,744	117	1,897	4,7375	1	0	2	2	1	1	0,13
Viticultura	V-	3	0	61600	7	4,49	0,641	6	0,077	0,2241	0	0	0	0	0	0	0,00
TOTALES	Totales				3124	5801,09		2291	100,00	100,00	11	1	5	10	12	15	1,00
											N.º total de subparcelas: 54						

Spf. sbp. s/Spf. total: relación entre la superficie de las subparcelas por clase y la superficie total.
N.º Subp. / N.º total Subp.: relación entre el número de subparcelas de una determinada clase y el total.

COMPROBACIÓN DE LOS RESULTADOS Y RELACIÓN ENTRE EL VALOR CATASTRAL CALCULADO Y LOS VALORES DE MERCADO,
CON UNA REFERENCIA DE MERCADO (RM), ELEGIDA DEL 50%

Referencia catastral										Factores					Valores			
Testigo	Pog	Parc	Subp	Cultivo	IP	T. eval.	Vc/ha	Superficie	PI	Intervalo	c	p	I elegido	A	B	Mercado	Catastral*	Vc/Vm
1	20	75	0	OR	1	147346	6500000	1,7786	I	85-100	1,00	1,00	92,5	1,1	1,1	10000000	5346916	0,53
2	1	25	0	OR	2	126792	5600000	0,5709	I	85-100	1,00	1,00	92,5	1,1	1,1	3000000	1478631	0,49
3	3	176	a	CR	2	70223	2800000	1,1832	I	85-100	1,00	1,00	92,5	1,1	1,1		1545194	
Tot. parciales			b	I	0	construcción	0,0031	I						4,000000			289482	
4	20	219	0	OR	2	126792	5600000	0,8145	I	85-100	1,00	1,00	92,5	1,1	1,1	4800000	2109555	0,44
5	2	102	0	OR	3	106237	4800000	1,0198	I	85-100	1,00	1,00	92,5	1,1	1,1	4500000	2263956	0,50
6	17	147	0	CR	1	92741	3200000	0,6445	III	100-125	1,00	1,00	112,5	1,1	1,1	2500000	1160100	0,46
7	6	13	0	CR	3	61778	2300000	7,1809	III	100-125	1,00	1,00	112,5	1,1	1,1	19000000	9290289	0,49
8	7	12	0	CR	3	61778	2300000	8,3532	IV	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1	17500000	9125371	0,52
9	9	88	0	CR	2	70223	2800000	1,9706	III	100-125	1,00	1,00	112,5	1,1	1,1	6000000	3103695	0,52
10	11	42	a	CR	3	61778	2300000	2,5769	IV	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1		2815263	
Tot. parciales			b	OR	3	106237	4800000	0,3	IV	90-100	1,00	0,85	95	1,1	1,1	581400		
11	16	31	0	OR	2	126792	5600000	2,0211	III	100-125	1,00	1,00	112,5	1,1	1,1	3396663	0,49	0,58
12	16	120	0	OR	2	126792	5600000	1,2113	III	100-125	1,00	1,00	112,5	1,1	1,1	11000000	6386465	0,48
13	11	48	0	CR	3	61778	2300000	2,7412	IV	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1	8000000	3815595	0,50
14	15	36	0	CR	1	92741	3200000	1,1836	II	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1	6000000	2994761	0,50
15	15	46	0	CR	1	92741	3200000	0,5158	II	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1		1799072	
Tot. parciales			a	CR	3	61778	2300000	9,8818	IV	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1	5000000	784016	0,52
16	19	23	a	C-	3	28345	1000000	0,6788	IV	90-100	1,00	0,85	95	1,1	1,1	20000000	289482	0,55
17	19	25	b	O-	2	108058	3300000	2,2631	IV	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1	5000000	11085349	0,55
Tot. parciales			a	E-	0	11871	3500000	0,4437	IV	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1	6500000	3547409	0,56
18	15	47	a	CR	1	92741	3200000	1,3509	II	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1		3621174	
Tot. parciales			b	RI	0	19890	5000000	0,0614	II	90-100	1,00	1,00	95	1,1	1,1	4000000	2053368	0,52
																	14583	
																	2067951	

El valor de las construcciones agrarias se ha calculado conforme a la Normativa Técnica de Valoración propuesta.

RESUMEN

Propuesta metodológica para la elaboración de una normativa técnica de valoración catastral rústica

Se realiza una exposición breve de la situación actual de la valoración catastral rústica en España, analizando las diferentes motivaciones que obligan a la elaboración de un nuevo procedimiento: valores catastrales muy alejados de los de mercado, mínima recaudación a través del IBI de naturaleza rústica, imposibilidad de utilización de los valores catastrales para otras aplicaciones, etc.

Acto seguido se presenta una propuesta de normativa técnica de valoración catastral del suelo de naturaleza rústica, ajustada a la legislación vigente, de acuerdo con las necesidades de las diferentes Administraciones implicadas en la elaboración, conservación y gestión del Catastro.

PALABRAS CLAVE: Catastro, valoración, economía agraria.

SUMMARY

Methodical proposal for the elaboration of a technical regulation of rustic cadastral valuation

The article shows briefly the actual situation of the rustic cadastral valuation in Spain, analysing the different motivations which make us to be obliged to create a new procedure: cadastral values far away from market values, minimum recovery by the IBI of rustic nature, the inability to use cadastral values for other applications, etc.

After that, we found a proposal of technical regulation for a cadastral valuation of the rustic ground, according to the valid legislation, in order to the needs of the different Administrations which have been implicated in the elaboration, conservation and management of the cadastre.

KEYWORDS: Cadastre, valuation, agricultural economy.