

VALORACIÓN CATASTRAL

Manuel-G. Alcázar Molina
Prof. Escuela Politécnica Superior
Universidad de Jaén – España
malcazar@ujaen.es



**1º CONGRESO INTERNACIONAL
DE CATASTRO
HERMOSILLO, 2007**

Manuel-G. Alcázar

PRESENTACIÓN

¿QUÉ ES EL CATASTRO?

¿QUÉ ES LA VALORACIÓN INMOBILIARIA?

¿QUÉ ES LA VALORACIÓN CATASTRAL?



PRESENTACIÓN

¿QUÉ ES EL CATASTRO?

¿QUÉ ES LA VALORACIÓN INMOBILIARIA?

¿QUÉ ES LA VALORACIÓN CATASTRAL?



MEMORIAS DE NAPOLEÓN I



El Catastro hubiera podido ser la verdadera constitución del Imperio, es decir, la verdadera garantía de las propiedades y la certidumbre de la independencia de cada uno



CATASTRO

Es un inventario detallado de los bienes inmuebles de un País, con descripción de sus **características:**

físicas

jurídicas

económicas

fiscales



CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

CARTOGRÁFICAS

- LOCALIZACIÓN
- SUPERFICIE
- REPRESENTACIÓN
- ENTORNO



DESTINO

- CULTIVO
- USO

SUBJETIVAS

- CALIDAD
- TIPOLOGÍA



CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS



CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS

VALOR CATASTRAL

=

VALOR SUELO



VALOR VUELO



CARACTERÍSTICAS FISCALES

PAGO DE IMPUESTOS POR EL EJERCICIO DE:

- ✓ LA PROPIEDAD
- ✓ LA POSESIÓN
- ✓ EL USO
- ✓ ... / ...



SOBRE:

- ✓ EL VALOR
- ✓ LA RENTA
- ✓ ... / ...



coincidencias



Manuel-G. Alcázar

COINCIDENCIAS

Física



Hecho Imponible

Económica



Base Imponible

Jurídica



Sujeto Pasivo

Fiscal



Deuda Tributaria



PRESENTACIÓN

¿QUÉ ES EL CATASTRO?

¿QUÉ ES LA VALORACIÓN INMOBILIARIA?

¿QUÉ ES LA VALORACIÓN CATASTRAL?



VALORACIÓN INMOBILIARIA

Formular un **juicio** de valor
sobre los **hechos** presentes o pasados
considerando permanentes las **condiciones**
socioeconómicas en las que se está inmerso
eligiendo adecuadamente las **magnitudes**
técnicas y económicas
empleando procesos **objetivos** que eliminen la
subjetividad



¿CÓMO SE ABORDA?



Manuel-G. Alcázar

¿CÓMO SE ABORDA?

1. **Identificar** perfectamente el bien inmueble: física y jurídicamente
2. Establecer la **clase de valor** a estimar
3. Elegir el **criterio y el método** más adecuado de acuerdo con la finalidad perseguida
4. Cuantificar las **variables explicativas** elegidas, en el contexto socioeconómico en que se encuentren



¿CÓMO SE ABORDA?

1. **Identificar** perfectamente el bien inmueble: física y jurídicamente
2. Establecer la **clase de valor** a estimar
3. Elegir el **criterio y el método** más adecuado de acuerdo con la finalidad perseguida
4. Cuantificar las **variables explicativas** elegidas, en el contexto socioeconómico en que se encuentren



BIENES Y DERECHOS

- ✓ ¿cuáles tienen consideración de inmuebles?
- ✓ ¿qué criterios se emplean para definirlos?
- ✓ ¿quién le asigna esa naturaleza?

aspecto físico

aspecto jurídico



BIENES Y DERECHOS

- ✓ ¿Qué mecanismo jurídico, económico o social une un bien con su posible titular?
- ✓ ¿Cómo se alcanza la propiedad de los bienes?
- ✓ ¿Cómo afecta sobre el valor de los b.i. las garantías de propiedad que argumenta su posible titular?



BIENES Y DERECHOS

DERECHO REAL:

Afecta a los titulares y a los no titulares. A los primeros les confiere un poder directo sobre una cosa, mientras que a los segundo les impone un respeto hacia la misma, en la medida en que no pueden causar perjuicio alguno sobre ella.

Plenos

Pueden ser: Provisionales

Limitados

Pueden: Crearse
Extinguirse



BIENES Y DERECHOS

Los derechos reales pueden:

Crearse: inmatriculación y 1ª inscripción

Extinguirse: pérdida o destrucción total, abandono o renuncia, consolidación, no uso y consiguiente prescripción extintiva y por expropiación forzosa



BIENES Y DERECHOS

Plenos

Propiedad o dominio

Provisionales

Posesión

Limitados

De uso, goce y disfrute

De garantía

De adquisición preferente



BIENES Y DERECHOS

Derechos reales de goce:

Usufructo y nuda propiedad

De uso y habitación

De superficie

De sobre o subedificación

Censos

Servidumbres



BIENES Y DERECHOS

Servidumbres: gravamen de un predio sobre otro

Es un derecho real sobre b.i.

Es una clara limitación de la propiedad

Son inseparables de las fincas a las que están unidas

Se establecen sobre bienes ajenos

Pueden establecerse en b^o de una persona, finca o comunidad



BIENES Y DERECHOS

En materia de:

Aguas

Paso

Medianería

Distancias y obras intermedias

Luces y vistas



BIENES Y DERECHOS

Clasifican en:

Personales y prediales

Positivas y negativas

Continuas y discontinuas

Legales y voluntarias

Aparentes y no aparentes



BIENES Y DERECHOS

Para que se adquieren han de ser:

Continuas y aparentes

Transcurrir veinte años

Públicas, pacíficas e ininterrumpidas



BIENES Y DERECHOS

Derechos reales de garantía:

Hipoteca inmobiliaria

Anticresis



BIENES Y DERECHOS

Derechos reales de adquisición preferente:

Tanteo

Retracto

Opción



¿CÓMO SE ABORDA?

1. **Identificar** perfectamente el bien inmueble: física y jurídicamente
2. **Establecer la clase de valor a estimar** →
3. Elegir el **criterio y el método** más adecuado de acuerdo con la finalidad perseguida
4. Cuantificar las **variables explicativas** elegidas, en el contexto socioeconómico en que se encuentren



CLASES DE VALORES

*principios de
unicidad y estanqueidad*

COMPLEMENTARIO PORVENIR REPOSICIÓN
USO MERCADO MONOPOLIO
CATASTRAL JUSTIPRECIO FISCAL
PRODUCCIÓN INVERSIÓN VENAL
SEGUROS ANALÓGICO
FUNDACIÓN COMPARATIVO
UNIVERSITARIO HIPOTECARIO
FONDO DE COMERCIO MÁXIMO LEGAL

CONCEPTOS



CONCEPTOS VALORATIVOS

FINALIDAD

PROPIEDAD

PRINCIPIOS



CONCEPTOS VALORATIVOS

FINALIDAD



PROPIEDAD

PRINCIPIOS

PARA HACER LA
VALORACIÓN E
INTERPRETARLA



CONCEPTOS VALORATIVOS

FINALIDAD

✓ DESTINADAS A PRODUCIR RENTA

PROPIEDAD

✓ NO DESTINADAS A PRODUCIR RENTA

PRINCIPIOS

✓ DE UTILIDAD PÚBLICA



CONCEPTOS VALORATIVOS

FINALIDAD

PROPIEDAD

PRINCIPIOS

- ✓ DE MAYOR Y MEJOR USO
- ✓ DE SUSTITUCIÓN
- ✓ DE VALOR RESIDUAL
- ✓ DE ANTICIPACIÓN
- ✓ DE TEMPORALIDAD



¿CÓMO SE ABORDA?

1. **Identificar** perfectamente el bien inmueble: física y jurídicamente
2. Establecer la **clase de valor** a estimar
3. Elegir el **criterio y el método** más adecuado de acuerdo con la finalidad perseguida
4. Cuantificar las **variables explicativas** elegidas, en el contexto socioeconómico en que se encuentren



CRITERIOS

- 1. DE VALOR DE MERCADO**
- 2. DE COSTE DE PRODUCCIÓN**
- 3. DE VALOR DE TRANSFORMACIÓN**
- 4. DE VALOR DE SUSTITUCIÓN**
- 5. DE VALOR DE CAPITALIZACIÓN**
- 6. DE VALOR COMPLEMENTARIO**
- 7. DE VALOR MÁXIMO LEGAL**
- 8. DEL VALOR URBANÍSTICO**
- 9. DE LOS DOS EXTREMOS**



MÉTODOS

- 1. SINTÉTICOS**
- 2. ANALÍTICOS**
- 3. REPOSICIÓN Y RESIDUAL**
- 4. ESTADÍSTICOS Y ECONOMETRÍCOS**



MÉTODOS

- 1. SINTÉTICOS**
- 2. ANALÍTICOS**
- 3. REPOSICIÓN Y RESIDUAL**
- 4. ESTADÍSTICOS Y ECONOMETRÍCOS**



MÉTODOS SINTÉTICOS

1. SERPIERI
2. MARENGHI
3. AEREBOE
4. TEMPORALES
5. LEAL SABER Y ENTEDER
6. COEFICIENTE DE TABLA DE FONDO

EL VALOR DE UN BIEN
ES EQUIVALENTE AL
DE OTROS DE
SIMILARES
CARACTERÍSTICAS



MÉTODOS SINTÉTICOS

- 1. Establecer cualidades y características**
- 2. Analizar segmento de mercado**
- 3. Depuración selección y homogeneización**
- 4. Asignar valores**



MÉTODOS

1. SINTÉTICOS
2. ANALÍTICOS
3. REPOSICIÓN Y RESIDUAL
4. ESTADÍSTICOS Y ECONOMETRÍCOS



MÉTODO ANALÍTICO

$$\text{VALOR} = F (\text{RENTA})$$

$$\text{RENTA} = I - G - B^0$$

PROBLEMAS:

1. INGRESOS, GASTOS Y BENEFICIO
2. TIPO DE CAPITALIZACIÓN



MÉTODOS

1. SINTÉTICOS
2. ANALÍTICOS
3. REPOSICIÓN Y RESIDUAL
4. ESTADÍSTICOS Y ECONOMETRÍCOS



MÉTODOS RESIDUAL Y REPOSICION

$$V_i \sim V_s + V_c$$

Gp y Bp

PROBLEMAS:

1. Valor del suelo
2. Estimación precisa de los gastos construcción
3. Estimación precisa Gp y Bp

Manuel-G. Alcázar



MÉTODOS

1. SINTÉTICOS
2. ANALÍTICOS
3. REPOSICIÓN Y RESIDUAL
4. ESTADÍSTICOS Y ECONOMETRÍCOS



MÉTODOS ESTADÍSTICOS

$$V = ax + by + \dots + c$$

- ✓ **ESTADÍSTICOS Y ECONOMETRICOS**
- ✓ **ANALÓGICOS**
- ✓ **MULTICRITERIO**
- ✓ **BETA**
- ✓ **REDES NEURONALES ARTIFICIALES**



COMPARACIÓN DE MÉTODOS

MÉTODO	V. CUANTITATIVAS	V. CUALITATIVAS
Analítico	<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos y gastos • Renta bruta y neta 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipo de capitalización • El beneficio (a veces)
Sintético	<ul style="list-style-type: none"> • Características físicas • Valor en venta 	<ul style="list-style-type: none"> • Calidad de la construcción • Aprovechamiento agrario: calidad del cultivo • Acabados de la construcción • Características edafológicas y topográficas, insolación, disponibilidad de agua, riesgo de heladas, pendiente, etc. • Localización espacial
Coste de Reposición	<ul style="list-style-type: none"> • Cálculo del coste de <u>reemplazamiento</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • Depreciaciones y estado de conservación
Residual	<ul style="list-style-type: none"> • Valor en venta • Cálculo del coste de construcción 	<ul style="list-style-type: none"> • Determinación de los beneficios y de los gastos (1'4) • Factor de localización (a veces)
Estadísticos	<ul style="list-style-type: none"> • Selección de las variables explicativas y su correlación 	<ul style="list-style-type: none"> • Determinación de la función explicativa



PRESENTACIÓN

¿QUÉ ES EL CATASTRO?

¿QUÉ ES LA VALORACIÓN INMOBILIARIA?

¿QUÉ ES LA VALORACIÓN CATASTRAL?



CARACTERÍSTICAS VALORACIÓN CATASTRAL

Es una valoración administrativa que, salvo excepciones, está gestionada por una administración pública.

Es una valoración tributaria que persigue objetivos de igualdad de trato de los administrados y garantiza la proporcionalidad en la aplicación de los tributos con los que tiene relación.

Es una valoración legal que está regulada por normativa propia aprobada al efecto.

Es una valoración que sigue un procedimiento reglado y comprenden diferentes fases hasta la determinación del valor catastral.

Es una valoración masiva que debe asignar, de forma automática, valores a todos y cada uno de los inmuebles identificados.

TASACIÓN – VALORACIÓN



PREMISAS BÁSICAS

- Formación rigurosa de los técnicos catastrales encargados de estimar y asignar el valor o la renta.
- Establecimiento de una normativa técnica precisa que regule concienzudamente las valoraciones catastrales y que sea comprensible por el administrado.
- Captura de las variables explicativas del valor en un proceso independiente de la mera implantación catastral: localización, medición y búsqueda del titular.

COMENTARIOS RESPECTO DE:

Valores

Procesos descentralización

Proyectos



COMENTARIOS RESPECTO DE:

Valores

USO EXCLUSIVO IMP. TERRITORIAL
FALTA DE EQUIDAD FISCAL
SIMILAR RECAUDACIÓN

Procesos de descentralización

Proyectos



COMENTARIOS RESPECTO DE:

Valores

Procesos de descentralización

Proyectos

COMPETENCIAS
CALIDAD DOC.
RECURSOS



COMENTARIOS RESPECTO DE:

Valores

Procesos de descentralización

Proyectos

EMPRESAS

TÉCNICOS MUNICIPALES

MODELOS CATASTRALES

MODELOS CATASTRALES



MODELO DE CATASTRO

Inventario de bienes inmuebles

físicas

jurídicas

económicas



VALORACION CATASTRAL



MÉTODOS VAL. CATASTRAL



URBANA

Comparación

Residual/reposición



RURAL

Comparación

Capitalización

CONSIDERACIONES →



VALORACION CATASTRAL RURAL

- 1. Disminución de la carga impositiva**
- 2. Dificultades para establecer normativa propia**
- 3. Pérdida de importancia de la renta agraria en la explicación del valor**



MODELOS MÁS EXTENDIDOS DE V.C.R.

1. **Capitalización de las rentas**
2. **Cartográficos - estadísticos**
3. **Comparativos**



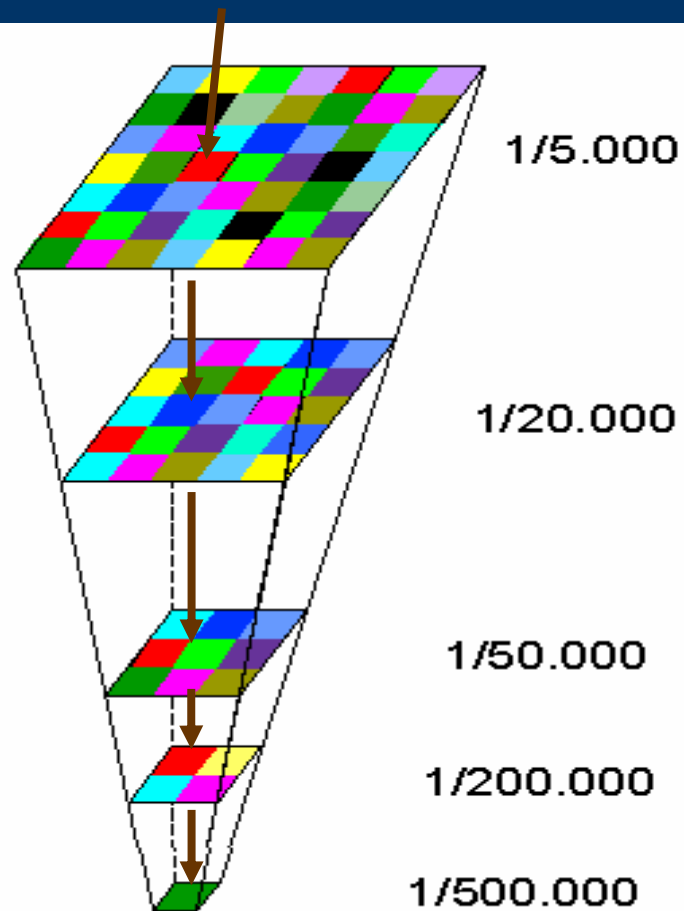
CAPITALIZACIÓN DE RENTAS CAPITAL, RENTA E INTERÉS

$$\frac{1.000}{10 \%} = 10.000 \longrightarrow 10.000$$

$$\frac{\text{renta (rta)}}{\text{interés (i\%)}} = \text{Capital} \longrightarrow \underline{\text{Valor}}$$



CARTOGRÁFICOS - ESTADÍSTICOS



1/500.000

Manuel-G. Alcázar



COMPARATIVOS

1. **Elegir variables explicativas**
2. **Analizar segmento inmobiliario (EM)**
3. **Aplicar normativa**
4. **Asignar valores**
5. **Comunicar interesado**



PROCESO GENERICO DE UN MODELO DE VALORACIÓN CATASTRAL RURAL A IMPLANTAR

1. Justificación de la necesidad de realizar un estudio general de precios del mercado inmobiliario rústico.
2. Elaboración del estudio marco.
3. Propuestas de metodologías de valoración catastral rústica.
4. Valoración catastral de los inmuebles testigo y comprobación de los resultados.
5. Redacción y aprobación de la Normativa Técnica de Valoración.
6. Elección de la referencia entre el valor catastral calculado y el de mercado.
7. Elaboración de un estudio de mercado para conocer la realidad local o comarcal.
8. Redacción de una ponencia de valores (local o comarcal), coordinada dentro del ámbito territorial correspondiente: nacional, provincial, comarcal y local.
9. Asignación a cada inmueble del valor catastral, de la base imponible y de la liquidable que le corresponda en el ejercicio tributario respectivo.
10. Notificación al interesado.

Manuel-G. Alcázar



HA DE AJUSTARSE A:

1. Ajustarse a la legislación vigente.
2. Ser sencilla, eficaz, fácilmente actualizable y de aplicación automática.
3. Ofrecer unos resultados que puedan ser empleados por otras administraciones, particulares y empresas.
4. Reducir el volumen de información a capturar al apoyar la metodología desarrollada en el mínimo número de variables explicativas: menor coste económico y de tiempo.
5. Ofrecer 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 de los ministerios de finanzas.
6. Ofrecer la flexibilidad necesaria, siempre vigilada por el documento técnico-administrativo propio, para adecuar el valor catastral al de referencia.
7. Diseñar un proceso fácilmente informatizable y asumible técnicamente por los SIT.
8. Estar en consonancia con los procesos de calidad implantados

Manuel-G. Alcázar



PROPUESTA: OBJETIVO

ASIGNAR UN:

- ✓ VALOR CATASTRAL AL INMUEBLE,
- ✓ CON REFERENCIA AL MERCADO,
- ✓ APOYADO EN UNA NORMATIVA PROPIA



PROPUESTA: VALOR DE MERCADO

Valor de mercado → Estudio de mercado

MERCADO RÚSTICO

- ✓ En ocasiones en libre y en otras está intervenido
- Caballer**
 - ✓ No es homogéneo
 - ✓ Escasez de transacciones
 - ✓ No es transparente
- Balletero**
 - ✓ De carácter local
 - ✓ De carácter interregional o intercomarcal



PROPUESTA: CRITERIOS NORMALIZADORES

□ GRANDES ZONAS

□ CULTIVOS

□ APROVECHAMIENTOS ALTERNATIVOS

□ ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

CONOCER E INTERPRETAR LOS VALORES DE MERCADO



PROPUESTA: CONSIDERACIONES

- ❑ EXPERIENCIA TÉCNICOS CATASTRALES**
- ❑ DINÁMICA INMOBILIARIA**
- ❑ CONTEXTUALIZACIÓN GEÓGRÁFICA**
- ❑ BASES DE DATOS Y FUENTES**



PROPUESTA

El valor de una finca rústica/rural está conformado por:

- ✓ **Valor de las ud. agro-económicas homogéneas**
- ✓ **Valor de las construcciones existentes**
- ✓ **Alternativas de uso no agrario**
- ✓ **Otros factores**

$$V_P = V_{UAH} + V_{CONST} + AUA$$



PROPUESTA

El valor de una finca rústica/rural está conformado por:

- ✓ **Valor de las ud. agro-económicas homogéneas**
- ✓ **Valor de las construcciones existentes**
- ✓ **Alternativas de uso no agrario**
- ✓ **Otros factores**

$$V_P = V_{UAH} + V_{CONST} + AUA$$



PROPUESTA

- ❑ REALIZAR E.M. POR GRUPOS DE CULTIVOS
- ❑ PORCÉNTUAR TODOS SOBRE UNO DE REF.
- ❑ DIVIDIR LA FINCA EN UAH
- ❑ VALORAR LA FINCA POR SUMA DE V_{UAH}



PROPUESTA

Cultivo	Calidad	Superficie en Has	% de superficie sobre el total	Valor / Ha. (ud.m.)	% de valor/ sobre O-2ª
Almendro	1	225	1,889	1000	66,667
Almendro	2	275	2,309	850	56,667
Almendro	3	200	1,679	750	50,000
Cereal seco	1	500	4,198	1200	80,000
... / / / / / / ...
Cereal seco	3	350	2,939	900	60,000
Monte bajo	0	35	0,294	450	30,000
Olivar de seco	1	1000	8,396	1800	120,000
Olivar de seco	2	1800	15,113	1500	100,000
Olivar de seco	3	1300	10,915	1200	80,000
Olivar de seco	4	750	6,297	1000	66,667
Olivar de regadío	1	850	7,137	4000	266,667
... / / / / / / ...
... / / / / / / ...
Viña	2	200	1,679	1500	100,000
TOTALES:		11910	100,000		



PROPUESTA: EJEMPLO

- Olivar de secano de 1ª clase: 3'2500 Has.
- Olivar de regadío de 2ª clase: 1'4500 Has.
- Viña de 1ª clase: 0'2500 Has.
- Matorral de clase única: 0'1200 Has.
- Olivar de secano de 2ª clase: 2'2500 Has.
- Cereal de secano de 3ª clase: 5'5500 Has.

Cultivo	Clase	Superficie	% sobre valor
Olivar de secano	1	3,25	120,000
Olivar de regadío	2	1,45	233,333
Viña	1	0,25	120,000
Matorral	0	0,12	26,667
Olivar de secano	2	2,25	100,00
Cereal de secano	3	5,55	60,000
TOTALES		12,87 Has	

$$V_F = 1500 * [(3,25 * 120) + (1,45 * 233,33) + (0,25 * 120) + (0,12 * 26,667) + (2,25 * 100) + (5,55 * 60)]$$



PROPUESTA

- Olivar de secano de 1ª clase: 3'2500 Has.
- Olivar de regadío de 2ª clase: 1'4500 Has.
- Viña de 1ª clase: 0'2500 Has.
- Matorral de clase única: 0'1200 Has.
- Olivar de secano de 2ª clase: 2'2500 Has.
- Cereal de secano de 3ª clase: 5'5500 Has.

Cultivo	Clase	Superficie	% sobre valor
Olivar de secano	1	3,25	120,000
Olivar de regadío	2	1,45	233,333
Viña	1	0,25	120,000
Matorral	0	0,12	26,667
Olivar de secano	2	2,25	100,00
Cereal de secano	3	5,55	60,000
TOTALES		12,87 Has	

$$V_F = 1500 * [(3,25 * 120) + (1,45 * 233,33) + (0,25 * 120) + (0,12 * 26,667) + (2,25 * 100) + (5,55 * 60)]$$



PROPUESTA

- Olivar de secano de 1ª clase: 3'2500 Has.
- Olivar de regadío de 2ª clase: 1'4500 Has.
- Viña de 1ª clase: 0'2500 Has.
- Matorral de clase única: 0'1200 Has.
- Olivar de secano de 2ª clase: 2'2500 Has.
- Cereal de secano de 3ª clase: 5'5500 Has.

Cultivo	Clase	Superficie	% sobre valor
Olivar de secano	1	3,25	120,000
<u>Olivar de regadío</u>	<u>2</u>	<u>1,45</u>	<u>233,333</u>
Viña	1	0,25	120,000
Matorral	0	0,12	26,667
Olivar de secano	2	2,25	100,00
Cereal de secano	3	5,55	60,000
TOTALES		12,87 Has	

$$V_F = 1500 * [(3,25 * 120) + (1,45 * 233,33) + (0,25 * 120) + (0,12 * 26,667) + (2,25 * 100) + (5,55 * 60)]$$



PROPUESTA

- Olivar de secano de 1ª clase: 3'2500 Has.
- Olivar de regadío de 2ª clase: 1'4500 Has.
- Viña de 1ª clase: 0'2500 Has.
- Matorral de clase única: 0'1200 Has.
- Olivar de secano de 2ª clase: 2'2500 Has.
- Cereal de secano de 3ª clase: 5'5500 Has.

Cultivo	Clase	Superficie	% sobre valor
Olivar de secano	1	3,25	120,000
Olivar de regadío	2	1,45	233,333
Viña	1	0,25	120,000
Matorral	0	0,12	26,667
Olivar de secano	2	2,25	100,00
Cereal de secano	3	5,55	60,000
TOTALES		12,87 Has	

$$V_F = 1500 * [(3,25 * 120) + (1,45 * 233,33) + (0,25 * 120) + (0,12 * 26,667) + (2,25 * 100) + (5,55 * 60)]$$



JAL

- ✓ **Módulo que recoge las variaciones experimentadas en el valor de mercado de los bienes inmuebles rústicos.**
- ✓ **Conformado por valores medios de cultivos y calidades representativas**
- ✓ **Tiene en consideración: plusvalías, ayudas, tendencias,...**



JAL

Cultivo	Calidad Nacional	V M 2004	% s/ JAL
C-	i	1000	37,97%
C-	j	800	30,38%
CR-	i	2000	75,95%
CR-	j	1600	60,76%
O-	i	6000	227,85%
O-	j	4400	167,09%
	JAL	2633,3	100,00%



JAL

CCA COMARCAL, PROVINCIAL O NACIONAL

Cultivo	Calidad	% s/ JAL	VB		Cultivo	Calidad	% s/ JAL	VB
AM	1	85,00%	2238		CR	21	61,50%	1620
AM	2	81,50%	2146		... / / / / ...
... / ...	... / ...	... / ...	... / ...		CR	50	38,40%	1011
AM	45	15,40%	406		... / / / / ...
... / ...	... / ...	... / ...	... / ...		O-	13	220,00%	5793
C-	1	42,50%	1119		O-	14	218,40%	5751
... / / / / / / / / ...
C-	5	37,90%	998		O-	38	115,30%	3036
... / / / / / / / / ...
C-	26	18,50%	487		... / / / / ...
... / ...	... / ...	... / ...	... / ...		V-	1	135,00%	3555
CR	8	76,00%	2001		V-	2	130,00%	3423
CR	9	74,30%	1957		... / / / / ...
... / ...	... / ...	... / ...	... / ...		V-	50	54,30%	1430



RESULTADO INICIAL

**ASIGNAR A TODAS LAS U.A.H. UN
VALOR BÁSICO ATENDIENDO A:
SUPERFICIE
Y
CAPACIDAD PRODUCTIVA**



ACTUALIZACIÓN Y COORDINACIÓN

Cultivo	Calidad	V M 2004	% s/ JAL-2004	V M 2005	% s/ JAL-2005	V M 2006	% s/ JAL-2006
C-	i	1000	37,97%	1150	38,98%	1200	40,36%
C-	j	800	30,38%	900	30,51%	915	30,77%
CR-	i	2000	75,95%	2050	69,49%	2110	70,96%
CR-	j	1600	60,76%	1800	61,02%	1815	61,04%
O-	i	6000	227,85%	6800	230,51%	6700	225,34%
O-	j	4400	167,09%	5000	169,49%	5100	171,52%
JAL		2633,3	100,00%	2950	100,00%	2973,3	100,00%



PROPUESTA

El valor de una finca rústica/rural está conformado por:

- ✓ **Valor de las ud. agro-económicas homogéneas**
- ✓ **Valor de las construcciones existentes**
- ✓ **Alternativas de uso no agrario**
- ✓ **Otros factores**

$$V_P = V_{UAH} + V_{CONST} + AUA$$



PROPUESTA

$$V_{UAH} = (JAL \times Cc) \times (Fa \times Fm \times Fe \times Fd)$$

- ✓ **Accesibilidad (Fa)**
- ✓ **Facilidad de mecanización (Fm)**
- ✓ **Edad de la plantación (Fe)**
- ✓ **Otros factores (Fd)**

$$V_P = V_{UAH} + V_{CONST} + AUA$$



PROPUESTA

$$V_{\text{CONST}} = (Gp + Bp) + (Vs + Vc)$$

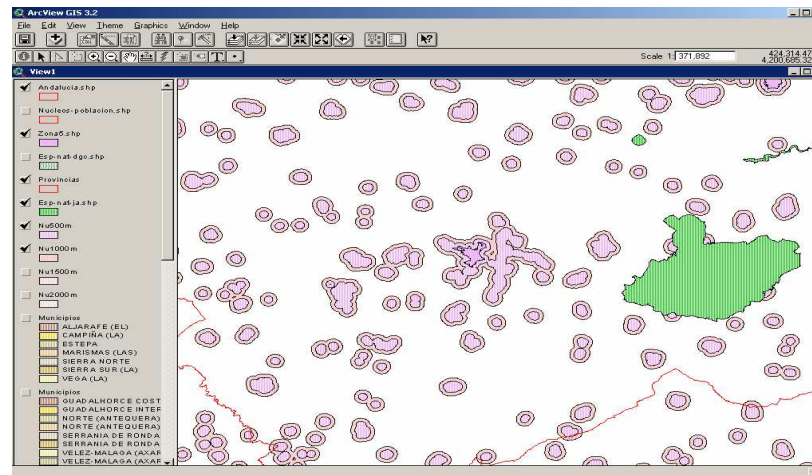
- ✓ Metodología similar a la empleada en BIU
- ✓ Residual, comparación y reposición

$$V_P = V_{\text{UAH}} + V_{\text{CONST}} + \text{AUA}$$



PROPUESTA

$$AUA = V_P - V_{UAH} - V_{CONST}$$



$$V_P = V_{UAH} + V_{CONST} + AUA$$



PONENCIA DE VALORES RÚSTICOS (O UNIVERSAL, EN SU CASO)

- ❑ Delimitación de suelo**
- ❑ Identificación zonas AUA**
- ❑ Cálculo y aprobación del JAL+coef correctores**
- ❑ Selección y aprobación coef. ajuste**
- ❑ Normativa de valoración de construcciones**
- ❑ Polígonos de valoración y coef. ámbito urbano**



PONENCIA DE VALORES RÚSTICOS (O UNIVERSAL, EN SU CASO)

- ❑ Delimitación de suelo
- ❑ Identificación zonas AUA
- ❑ Cálculo y aprobación del JAL+coef correctores
- ❑ **Selección y aprobación coef. ajuste**
- ❑ Normativa de valoración de construcciones
- ❑ Polígonos de valoración y coef. ámbito urbano



COEFICIENTES AJUSTE JAL EN P.V.

CULTIVOS	TIPOS								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
AM	0,82	0,76	0,53	0,39	0,15				
... / ...									
C-	0,38	0,35	0,30	0,23	0,19	0,15	0,10		
... / ...									
CR	0,76	0,74	0,62	0,48					
... / ...									
O-	2,59	2,32	2,20	2,18	1,87	1,52	1,22	1,15	
... / ...									
V-	1,30								



UNIFICACIÓN CATASTRO

CUADRO DE COEF. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORIA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.- RESIDENCIAL.	1.1 viviendas	1.1.1 edificación abierta	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,85	0,55
	colectivas	1.1.2 en manzana cerrada	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	de carácter urbano	1.1.3 garajes, trasteros y locales en estructura	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 viviendas unifamiliares	1.2.1 edificación aislada o pareada	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
	de carácter urbano	1.2.2 en línea o manzana cerrada	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 garajes y porches en planta baja	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 edificación rural	1.3.1 uso exclusivo de vivienda	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 anexos	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2.- INDUSTRIAL	2.1 naves de fabricación y almacenamiento	2.1.1 fabricación en una planta	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 fabricación en varias plantas	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 almacenamiento	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 garajes y aparcamientos	2.2.1 garajes	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 aparcamientos	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 servicio de transporte	2.3.1 estaciones de servicio	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 estaciones	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
	3.1 edificio	3.1.1 oficinas múltiples	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80

Manuel-G. Alcázar



CONCLUSIONES

- ❑ Metodología sencilla, eficaz, fácilmente actualizable, de aplicación automática que puede ser empleada por otras Admones. y particulares
- ❑ Mínimo número de variables a capturar
- ❑ Garantías al contribuyente sobre proc. cálculo
- ❑ Flexibilidad para adecuar las Ref. VC/VM
- ❑ Proceso informatizable, dinámico y asumible técnicamente con los sistemas actuales
- ❑ En la búsqueda de un catastro único
- ❑ En consonancia con los procesos de calidad



VALOR ÚNICO

**Valor inmobiliario único
que sirva de referencia para todas las
actividades que tengan al bien
como centro de actuación**

CATASTRO

NOTARÍA

MUNICIPALIDADES

REGISTRO PROPIEDAD

JUZGADOS

REFORMA AGRARIA

Mº VIVIENDA

O. PÚBLICAS

MEDIO AMBIENTE

INST. GEOGRÁFICOS

BANCA

IMPUESTOS

Manuel-G. Alcázar

RECURSOS ENERGÉTICOS



CATASTRO ÚNICO Y MULTIPROPÓSITO



UN BIEN

UNA REFERENCIA

C. FÍSICA

UN TITULAR

C. JURÍDICA

UN VALOR

C. ECONÓMICA

CATASTRO UNIFICADO MULTIPROPÓSITO

Manuel-G. Alcázar



GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Manuel Alcázar Molina
Prof. Escuela Politécnica Superior
Universidad de Jaén – España
malcazar@ujaen.es

