

XI SEMINARIO CATASTRO INMOBILIARIO

SANTA CRUZ DE LA
SIERRA, BOLIVIA
7 -11 de julio 2.008



EL CATASTRO EN ESPAÑA



XI SEMINARIO CATASTRO INMOBILIARIO

SANTA CRUZ DE LA SIERRA. BOLIVIA

7 -11 de julio 2.008

valoración catastral de los bienes inmuebles rústicos y de suelos sectorizados

yedra.garcia @madrid.catastro.meh.es

julio 2008

Datos que integran el Catastro de Rústica

- Jurídicos.- Titularidad
- Físicos.- Superficie(*Has-as-cas*)
- Económicos.- Clase de Cultivo e Intensidad Productiva (*Subparcela de calificación y de clasificación*)
Valor Catastral

valoración catastral bienes rústicos

Datos Económicos

(Semejanzas y diferencias con bienes urbanos)

- Clase Cultivo <> Tipología Constructiva
- Intensidad Productiva<> Categoría

Los tipos evaluatorios de cada clase de cultivo e intensidad se obtuvieron por medio de cuentas de gastos y productos a nivel provincial. A cada municipio se le asignó los que se consideraron necesarios dentro del conjunto provincial, tanto en clase de cultivo como en intensidad productiva.

Ejemplo: En Valdemoro existen tres intensidades productivas para Labor Secano, dentro de las 17 existentes a nivel provincial. La I. P. 1ª equivale a la 3ª a nivel provincial.

valoración catastral bienes rústicos

Valor catastral del suelo de naturaleza rústica

- Ley Reguladora HH.LL del 1988.(artº 68 y Disposición Transitoria segunda)
- Ley del Catastro Inmobiliario.- Título II.- Capítulo V.- Disposición Transitoria segunda

valoración catastral bienes rústicos

TIPO EVALUATORIO:

Representa el rendimiento teórico, expresado en euros, de una Hectárea de terreno de una calificación e intensidad productiva determinada.

Para cada municipio existe un cuadro de tipos evaluatorios que recoge todas las calificaciones catastrales e intensidades productivas existentes en el mismo.

valoración catastral bienes rústicos

Valor catastral de una parcela rústica

1.- Valor catastral de cada subparcela

Base Imponible = Superficie (Has)X T.E.(año1989)

Base Liquidable = 50% Base Imponible

Capitalización B. Liquidable al 3%

Actualización coef. aprobados Leyes Presupuestos

2.- Valor catastral parcela

Suma valores catastrales subparcelas que la integran

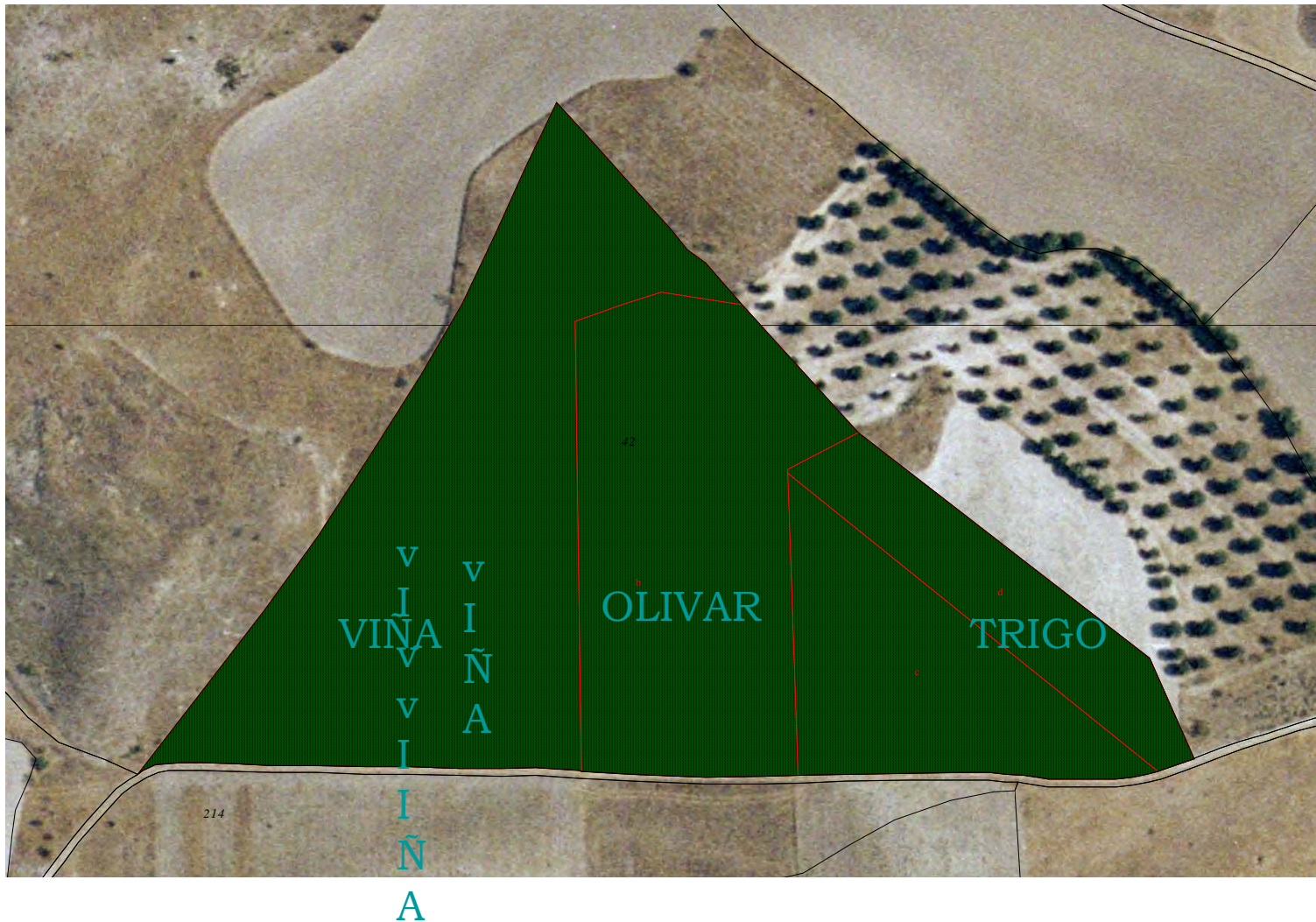
Ejemplo de alta de finca rústica

Finca rústica en Valdemoro con, 1,7595 Has. de viña seco, 1,2099 Has. de Olivar seco y 1,0634 Has. de trigo. Figura en el polígono 10 parcela 42.

(Se crean tres subparcelas:, a- Viña, b- Olivar y c-Labor Secano. Pero dentro de esta última Clase de Cultivo se aprecia que existen superficies de distinta calidad por lo que procede, dentro de la misma clase de cultivo (Labor Secano),añadir la subparcela d), por distinta intensidad productiva)

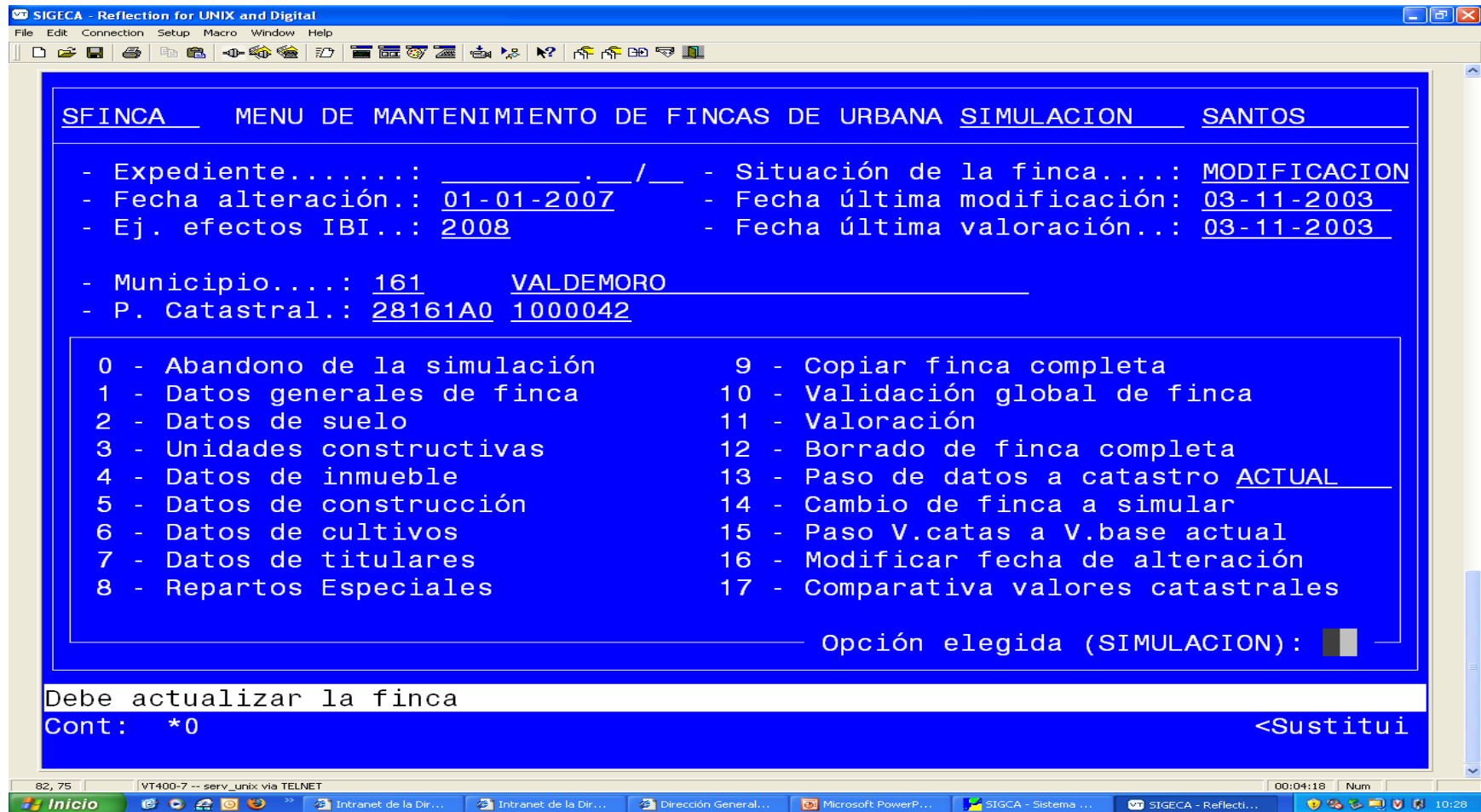
valoración catastral bienes rústicos

Situación en SIGCA



valoración catastral bienes rústicos

Menú de mantenimiento



valoración catastral bienes rústicos

1.- Datos Generales

```

SIGECA - Reflection for UNIX and Digital
File Edit Connection Setup Macro Window Help

FINCA01 MANTENIMIENTO DE FINCAS SIMULACION MODIFICACION SANTOS

- IDENTIFICACION: Municipio: 161 VALDEMORO Mun.Agr.: 0
P.Catastral: 28161A0 100042 Zona/Pol/Parc.: 0/10/42
- SITUACION.....: Paraje: 29 CANTOLAJA
Vía.....:
Número: Número2: Bloque: Km:
Dirección no estructurada.....:

- VALORACION
Ponencia a aplicar: 2000 Políg.valoración:
Fórmula de Cálculo: N.tecn.: 1993
C.M.V.: 1998
Reparto del Vuelo.: Infraedificada...: MBR.....:
Coef.Infr...: MBC.....:
Año de revisión...: 2001 RM.....: 0,500
- SUPERFICIES
Solar.....: 40328 Sobre rasante...:
Construida.....: Bajo rasante...: 0
Cubierta.....:

Hoja Informativa [EscF7] - Archivo individual de Finca [EscF5]
Cont: *1 <Sustitui

65, 75 | VT400-7 -- serv_unix via TELNET | 01:07:46 Num | Inicio | Internet Explorer | Microsoft PowerPoint ... | SIGCA - Sistema de in... | SIGECA - Reflection F... | 11:31
```


valoración catastral bienes rústicos

6-Datos de Cultivo (1)

The screenshot shows the SIGECA software interface. At the top, the title bar reads "SIGECA - Reflection for UNIX and Digital". The menu bar includes "File", "Edit", "Connection", "Setup", "Macro", "Window", and "Help". The main window displays a menu titled "MENU DE MANTENIMIENTO DE FINCAS DE URBANA SIMULACION SANTOS".

The menu options are:

- Expediente.....: _____/___
- Fecha alteración.: 01-01-2007
- Ej. efectos IBI...: 2008
- Situación de la finca....: MODIFICACION
- Fecha última modificación: 18-12-2007
- Fecha última valoración..: 03-11-2003
- Municipio....: 161 VALDEMORO
- P. Catastral.: 28161A0 100042

Below the menu is a table titled "MANTEN. SUBPARCELAS".

| Identific./ Clase/Tipo | Clase Cultivo | IP | Cargo/ Reparto | Bonific.- Exenc./Año | Superficie |
|---------------------------|----------------------------|-----|-------------------|-------------------------|------------|
| a R I | V- Viña secano | 00 | 0 | 0 | 1-75-95 |
| b R I | O- Olivos secano | 01 | 0 | 0 | 1-20-99 |
| c R I | C- Labor o Labradio secano | 02 | 0 | 0 | 64-36 |
| d R I | C- Labor o Labradio secano | 03 | 0 | | 41-98 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |

At the bottom of the window, there is a status bar with the text: "F4 Sup cartografía, F3 subparcelas SIGCA, ESC-F2 Cuadra sup. finca/cult+huellas Cont: *4 <Lista<Sustitui". The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the time "05:26:25" and "Num", and the taskbar with several open applications including "SIGECA - Refl...", "Expediente 4...", "Internet E...", "SIGCA - Siste...", "CATASTRO D...", "DESPUES", and "Mis documentos". The system clock shows "14:06".

valoración catastral bienes rústicos

6- Datos de Cultivo (2)

The screenshot displays the SIGECA software interface, which is a terminal-based application. The main window title is "SIGECA - Reflection for UNIX and Digital". The menu bar includes "File", "Edit", "Connection", "Setup", "Macro", "Window", and "Help". The main content area is a blue terminal window with white text. At the top, it shows the menu "MENU DE MANTENIMIENTO DE FINCAS DE URBANA SIMULACION SANTOS". Below this, there are several lines of data: "Expediente.....: ____/____", "Fecha alteración.: 01-01-2007", "Ej. efectos IBI...: 2008", "Situación de la finca....: MODIFICACION", "Fecha última modificación: 18-12-2007", "Fecha última valoración..: 03-11-2003", "Municipio....: 161 VALDEMORO", and "P. Catastral.: 28161A0 100042". A sub-menu "MANTEN. SUBPARCELAS" is also visible, containing a table with columns for "Identific./ Clase/Tipo", "Clase Cultivo", "IP", "Cargo/ Reparto", "Bonific.- Exenc./Año", and "Superficie". The table lists four entries: "a R I V- Viña secano", "b R I O- Olivos secano", "c R I C- Labor o Labradio secano", and "d R I C- Labor o Labradio secano". At the bottom of the terminal window, it says "Naturaleza del suelo ocupado por el cultivo (R rústica, U urbana)" and "Cont: *4". The taskbar at the bottom shows the Windows XP desktop with various open applications and the system clock at 14:09.

```
SIGECA - Reflection for UNIX and Digital
File Edit Connection Setup Macro Window Help

SFINCA  MENU DE MANTENIMIENTO DE FINCAS DE URBANA SIMULACION  SANTOS

- Expediente.....: ____/____ - Situación de la finca....: MODIFICACION
- Fecha alteración.: 01-01-2007 - Fecha última modificación: 18-12-2007
- Ej. efectos IBI...: 2008 - Fecha última valoración..: 03-11-2003

- Municipio....: 161 VALDEMORO
- P. Catastral.: 28161A0 100042

MANTEN. SUBPARCELAS

Identific./ Clase/Tipo  Clase Cultivo  IP  Cargo/ Reparto  Bonific.- Exenc./Año  Superficie
a R I V- Viña secano  00  0  0  1-75-95
b R I O- Olivos secano  01  0  0  1-20-99
c R I C- Labor o Labradio secano  02  0  0  64-36
d R I C- Labor o Labradio secano  03  0  0  41-98

Naturaleza del suelo ocupado por el cultivo (R rústica, U urbana)
Cont: *4 <Sustitui
```

valoración catastral bienes rústicos

6- Datos de Cultivo (3)

SIGECA - Reflection for UNIX and Digital
File Edit Connection Setup Macro Window Help

SFINCA MENU DE MANTENIMIENTO DE FINCAS DE URBANA SIMULACION SANTOS

- Expediente.....: _____/____ - Situación de la finca....: MODIFICACION
- Fecha alteración.: 01-01-2007 - Fecha última modificación: 18-12-2007
- Ej. efectos IBI...: 2008 - Fecha última valoración..: 03-11-2003

- Municipio.....: 161 VALDEMORO
- P. Catastral.: 28161A0 100042

MANTEN. SUBPARCELAS

| Identific./ Clase/Tipo | Clase Cultivo | IP | Cargo/ Reparto | Bonific.- Exenc./Año | Superficie |
|---------------------------|----------------------------|-----|-------------------|-------------------------|------------|
| a R T | V- Viña secano | 00 | 0 | 0 | 1-75-95 |
| b R T | O- Olivos secano | 01 | 0 | 0 | 1-20-99 |
| c R T | C- Labor o Labradio secano | 02 | 0 | 0 | 64-36 |
| d R T | C- Labor o Labradio secano | 03 | 0 | | 41-98 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |

[T]erreno/[A]bstracta/[D]om.Público - [AvPág] Cotitulares
Cont: *4 <Sustitui

74, 11 VT400-7 -- serv_unix via TELNET 05:30:31 Num

Inicio SIGECA - Refl... Expediente 4... Internet E... SIGCA - Siste... CATASTRO D... DESPUES Mis documentos 14:10

valoración catastral bienes rústicos

Clases de cultivo del municipio

SIGECA - Reflection for UNIX and Digital

File Edit Connection Setup Macro Window Help

SFINCA MENU DE MANTENIMIENTO DE FINCAS DE URBANA SIMULACION SANTOS

- Expediente.....: _____/___ - Situación de la finca....: MODIFICACION
- Fecha alteración.: 01-01-2007 - Fecha última modificación: 18-12-2007
- Ej. efectos IBI...: 2008 - Fecha última valoración..: 03-11-2003

- Municipio....: 161 VALDEMORO
- P. Catastral.: 28161A0 100042

CLASE CULTIVO

| Identific. | Clase/Tipo | Identific. |
|------------|--|------------|
| a R I | Almendro seco | AM |
| b R I | Arboles de ribera | RI |
| c R I | Cantera | CA |
| d R I | Caza | VC |
| — — — | Hidrografía construida (embalse, canal..) | HC |
| — — — | Hidrografía natural (río, laguna, arroyo.) | HG |
| — — — | Improductivo | I- |
| — — — | Labor o Labradio seco | C- |
| — — — | Labor o labradio regadio | CR |
| — — — | Olivos seco | O- |
| — — — | Otros | OT |
| — — — | Pastos | E- |

ELAS

| Superficie |
|------------|
| 1-75-95 |
| 1-20-99 |
| 64-36 |
| 41-98 |
| _____ |
| _____ |
| _____ |
| _____ |
| _____ |
| _____ |

Opciones de l
Cont: *4

<Lista<Sustitui

72, 16 VT400-7 -- serv_unix via TELNET 05:31:34 Num

Inicio SIGECA - Refl... Expediente 4... Internet E... SIGCA - Siste... CATASTRO D... DESPUES Mis documentos 14:11

valoración catastral bienes rústicos

Intensidades productivas

The screenshot shows a terminal window titled 'SIGECA - Reflection for UNIX and Digital'. The main menu is 'MENU DE MANTENIMIENTO DE FINCAS DE URBANA SIMULACION SANTOS'. The user has selected 'INTENSIDADES PRODUCTIVAS', which displays a table of agricultural intensities.

Menu items:

- Expediente.....: _____/___
- Fecha alteración.: 01-01-2007
- Ej. efectos IBI...: 2008
- Situación de la finca....: MODIFICACION
- Fecha última modificación: 18-12-2007
- Fecha última valoración..: 03-11-2003
- Municipio....: 161 VALDEMORO
- P. Catastral.: 28161A0 100042

INTENSIDADES PRODUCTIVAS

| Identific./ Clase/Tipo | Descripción | Num | Valor | Categoría |
|------------------------|-----------------------|-----|-------|-----------|
| <u>a</u> R I V- | Labor o Labrudio seco | 1 | 15,03 | C- |
| <u>b</u> R I O- | Labor o Labrudio seco | 2 | 7,513 | C- |
| <u>c</u> R I C- | Labor o Labrudio seco | 3 | 4,808 | C- |
| <u>d</u> R I C- | | | | |
| --- | | | | |
| --- | | | | |
| --- | | | | |

Opciones de la l
Cont: *4

<Lista<Sustitui

Windows taskbar: Inicio, SIGECA - Refl..., Expediente 4..., Internet E..., SIGCA - Siste..., CATASTRO D..., DESPUES, Mis documentos, 05:34:20 Num, 14:14

valoración catastral bienes rústicos

HOJA DE VALORACIÓN

| DOCUMENTO NO VALIDO COMO CERTIFICADO | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|--------------|-----|---------------------------------------|--|-------------------------------------|-----------|----------------------------------|---|------------------|-------------------------|---------------------|--|--|--|
| DISCREPANCIA ENTRE LOS VALORES CALCULADOS Y LA INFORMACION FISICO-ECONOMICA ALMACENADA | | | | | | | | | | | | | | | |
| S FORMA CALC.: /-- TIPO PARC.: FINCA RUSTICA REF.CATAS.:28161A0 1000042 pag: 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| FECHA: 18/12/2.007 USU: SANTOS | | | | | | | | | | | | | | | |
| GERENCIA | | | | PR MUNICIPIO | | | | M.A. ZON POLI PARC. | | | | PARAJE | | | |
| 1282 Madrid | | | | 128 161 VALDEMORO | | | | 1 0 10 42 29 CANTOLAJA | | | | | | | |
| CULTIVOS O APROVECHAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | | | |
| SUB PAR CELA | CARGO | NATU RALE ZA | COD | CALIFICACION CATASTRAL DESCRIPCION | INTENSIDAD PRODUCTIVA | TIPO EVALUATORIO EJ. | IMPORTE | SUPERFICIE SUBPARCELA | VALOR SUBPARCELA 1990 | | | | | | |
| a | 01 | RU | V- | Viña secano | 00 | 1989 | 13,823278 | 17.595 | 425,59 | | | | | | |
| b | 01 | RU | O- | Olivos secano | 01 | 1989 | 6,010121 | 12.099 | 127,23 | | | | | | |
| c | 01 | RU | C- | Labor o Labradio secano | 02 | 1989 | 7,512651 | 6.436 | 84,60 | | | | | | |
| d | 01 | RU | C- | Labor o Labradio secano | 03 | 1989 | 4,808097 | 4.198 | 35,32 | | | | | | |
| ! TOTAL PARCELA! | | | | | | | | 40.328 | 672,74 | | | | | | |
| CALCULO VALOR CATASTRAL | | | | | | | | | | | | | | | |
| ** COEF. DE PROPIEDAD LOCAL ** | | | | VALOR SUELO LOCAL Y ELEMENTOS COMUNES | VALOR CONSTR LOCAL Y ELEMENTOS COMUNES | COEFIC. CORRECTORES CONJUNTOS TOTAL | | | VALOR INDIVIDUALIZADO DE PONENCIA VALOR CATASTRAL | | | | | | |
| ORDEN | CARGO | ES | PL | PU | DES | | | | | | | | | | |
| ***** | 100,000000 | ***** | | | 1Z | | | | | | | | | | |
| | | | | | | TOTAL CULTIVOS 0000 | | | 672,74 | | | | | | |
| | | | | | | ***** TOTALES INMUEBLE ***** | | | 672,74 | | | | | | |
| | | | | | | ***** TOTALES FINCA ***** | | | 672,74 | | | | | | |
| DISTRIBUCION POR CONTRIBUYENTES | | | | | | | | | | | | | | | |
| LOCAL | | | | | NIF O CIF | APELLIDOS Y NOMBRE | | | VALOR CATASTRAL 2007 | VALOR SUELO 2007 | VALOR CONSTRUCCION 2007 | VALOR CULTIVOS 2007 | | | |
| CARGO | DC | ES | PL | PU | USO | | | | | | | | | | |
| 0 | WU | | | | Z | JIMENEZ TALLON AURELIO | | | 1.540,84 | 0,00 | 0,00 | 1.540,84 | | | |

valoración construcciones en suelo rústico

LA DISP.TRANSIT. PRIMERA DEL TRLCI (MODIFICADA POR LA LEY 2/2004 DE PGE PARA EL 2005) ESTABLECE:

1º. Que las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales (antiguos diseminados de urbana) mantienen su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de Enero del 2006, de un PVCCG

2º. Que cuando se realice un PVCCG en inmuebles urbanos debe determinarse simultáneamente un nuevo valor catastral para todos los inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica

valoración construcciones en suelo rústico

En municipios con PVCCG con efectos 1-1-2007 y siguientes:

- 1** Los diseminados de urbana pasan a ser inmuebles de naturaleza rústica.
- 2** Las construcciones agrícolas, ganaderas y forestales se valorarán.
- 3** Es necesario una norma que permita valorar las construcciones rústicas:

Orden EHA/3188/2006, de 11 de Octubre, que determina los módulos específicos para la valoración de los inmuebles rústicos con construcción



valoración construcciones en suelo rústico

DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES SITUADAS EN SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA (ORDEN EHA/3188/2006, DE 11 DE OCTUBRE)

• VALOR DEL SUELO OCUPADO POR CONSTRUCCIÓN:

- Se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por la Orden de Módulos.

• VALOR DE CONSTRUCCIÓN:

- Se obtendrá por aplicación de las reglas actualmente vigentes para la obtención de valores de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos, según las previsiones de la Ponencia de Valores de la que trae causa el PVCCG.

• VALOR DEL CULTIVO:

- El valor del suelo no ocupado por construcción no experimentará variación alguna.

• VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE:

- $(V \text{ Suelo ocupado por construcción} + V \text{ construcción}) \times 0,5 + \text{Valor Catastral del cultivo.}$

valoración construcciones en suelo rústico

VALOR DEL SUELO OCUPADO POR CONSTRUCCIONES RÚSTICAS

Orden EHA/3188/2006

- SE VALORARÁ POR APLICACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO CORRESPONDIENTE A LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA CONSTRUCCIÓN.
- EL VALOR UNITARIO (€/m²) SE CALCULARÁ POR APLICACIÓN DE UN COEFICIENTE AL MÓDULO BÁSICO DE REPERCUSIÓN CORRESPONDIENTE SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE:
 1. En Construcciones no indispensables para la explotación agraria se aplicará el MBR correspondiente al municipio, según la Ponencia de Valores vigente.
 2. En Construcciones indispensables para la explotación agraria, parques eólicos e inmuebles con tipologías extensivas se aplicará el MBR más bajo (MBR 7).

valoración construcciones en suelo rústico

CUADRO TIPOLOGÍAS Y COEFICIENTES SOBRE MBR

| TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN | COEFICIENTE SOBRE EL MBR MUNICIPAL |
|---|---|
| RESIDENCIAL EDIFICACIONES CATEGORÍA 1 Y 2 | 0,400 |
| RESIDENCIAL EN EDIFICACIONES RESTO CATEG. | 0,150 |
| TERCIARIO, DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO | 0,150 |
| INDUSTRIAL Y ALMACÉN NO AGRARIO | 0,100 |
| DEPORTIVO | 0,050 |

| TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION | COEFICIENTE SOBRE EL MBR 7 |
|--|-----------------------------------|
| PARQUE EÓLICO | 0,200 |
| AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL INDISPENSABLE PARA EL DESARROLLO DE LA EXPLOTACIÓN | 0,100 |
| EXTENSIVA (PLANTAS DESALADORAS, PISTAS DE ESQUI, PISCIFACT. ETC) | 0,015 |

valoración construcciones en suelo rústico

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS, USO Y DESTINO

1.- Construcción no indispensable para la explotación agraria: se aplicará el uso y destino que corresponda de los establecidos para la construcción de naturaleza urbana.

CUADRO DE TIPOLOGÍAS DE LA NORMA 20 DEL RD 1020/93

2.- Construcción indispensable para la explotación agraria:
se aplicarán los usos siguientes:

- B ALMACEN USO AGRARIO
- J INDUSTRIA AGRARIA
- Z OTROS USOS AGRARIOS

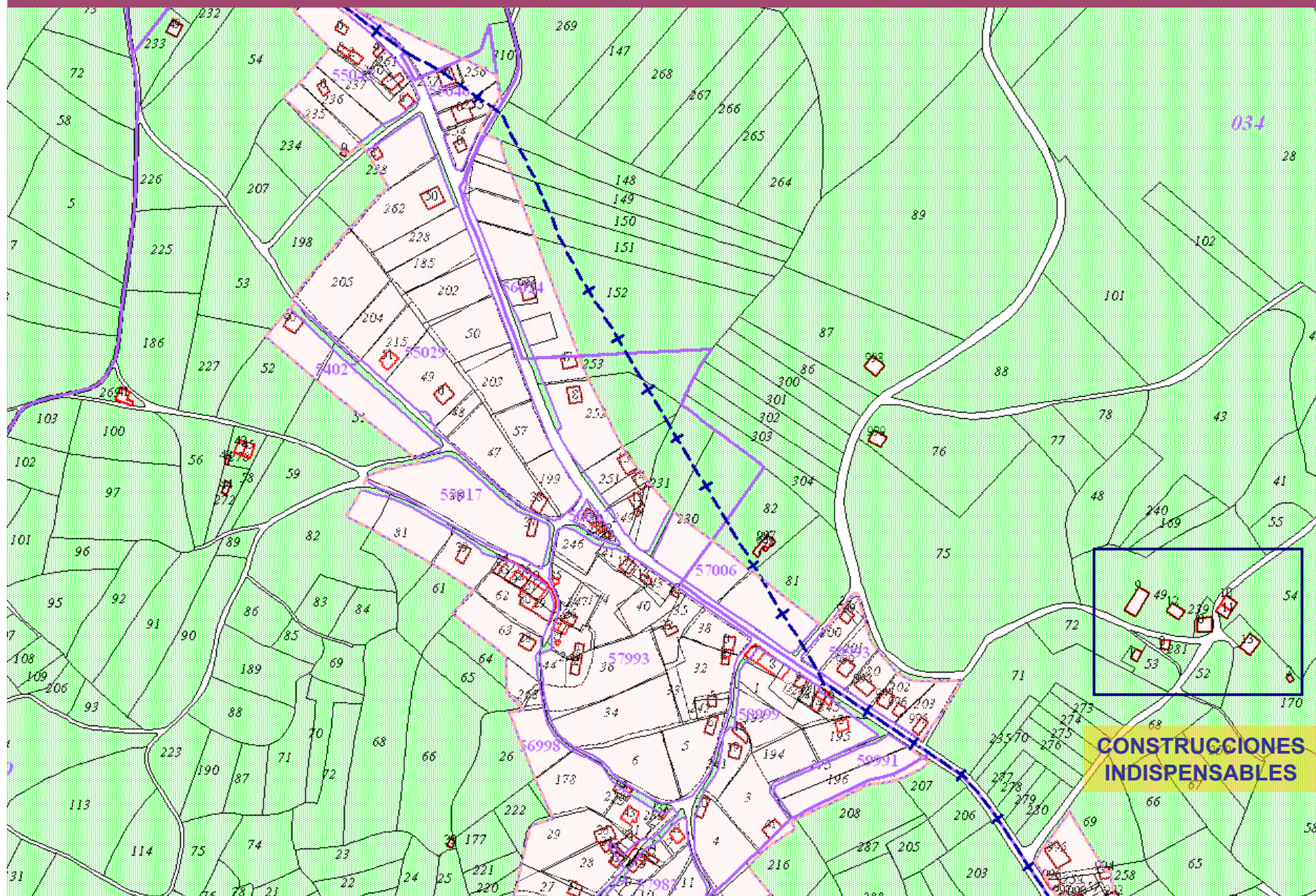
CUADRO DE ASIMILACIÓN DE CONSTRUCCIONES AGRARIAS

valoración construcciones en suelo rústico

CUADRO DE TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS AGRARIAS Y EXTENSIVAS, USOS Y DESTINOS

| TIPOLOGIA | | CONSTRUCCIONES AGRARIAS O EXTENSIVAS | USO | DESTINO |
|---|-----------|---|-----|---------|
| MODALIDAD | CATEGORIA | | | |
| 2.1.1. 2.1.2. | 5-9 | ALMAZARAS QUE INCLUYAN Balsa PARA LA DEPURACION DE ALPECHINES | J | JAM |
| | | CHAMPIÑONERAS | | JCH |
| | | GRANJAS | | JGR |
| | | INVERNADEROS | | JIN |
| | | ASERRADEROS | | JAS |
| | | BODEGAS SUBTERRANEAS | | JBD |
| 2.1.3. | 5-9 | CASETA PARA INSTALACION DE RIEGO | B | BCR |
| | | CASETA PARA TRANSFORMADORES | | BCT |
| | 8-9 | EDIFICACIONES E INSTALACIONES GANADERAS DE CARACTER EXTENSIVO | | BIG |
| 2.2.2. | 5-9 | MUELLES Y EMBARCADEROS | Z | ZME |
| 5.2.2. | 5-9 | DEPURADORAS AGUAS RESIDUALES | | ZDE |
| | 5-9 | PISCIFACTORIAS Y CETAREAS | | ZPC |
| 10.3.2. | 8-9 | BALSAS Y ESTANQUES | | ZBE |
| | 5-9 | CANTERAS | | ZCT |
| | | GRAVERAS | | ZGV |
| | | MINAS A CIELO ABIERTO | ZMA | |
| | | VERTEDEROS | ZVR | |
| DEPOSITOS Y TANQUES LIGADOS A INDUSTRIA NO AGRARIA | | | | |
| 10.3.6. | 1-9 | SILOS Y DEPOSITOS DE SÓLIDOS | Y | YSL |
| 10.3.7. | 1-9 | DEPOSITOS DE LIQUIDOS Y TANQUES | | YDL |

valoración construcciones en suelo rústico



valoración construcciones en suelo rústico

CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES

Aserraderos
Cobertizos, corrales
Nave almacén
Granjas
Invernaderos
.....

SITUACION ANTERIOR

Valor catastral = 0





Ejemplo valoración construcciones en suelo rústico

EJEMPLO DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCION INDISPENSABLE PARA LA AGRICULTURA

MUNICIPIO: PARACUELLOS REFERENCIA CATASTRAL: 28104A0 0110055

1.- V Suelo ocupado por construcción = $0,1 \times \text{MBR7} \times \text{Sup.} \times \text{RM} = 0,1 \times 37,8 \times 148 \times 0,5 = 279 \text{ EUROS}$

2.- V Construcción = $7696 \text{ EUROS} \times \text{RM} = 3848 \text{ EUROS}$

3.- V Catastral Cultivo 2007 = Tipo Evaluatorio año 1989 x Sup. x Δ Ley Presupuestos

= Tipo Evaluatorio año 1989 x Sup. x 40,07 =

= $92,555864 \times 0,7352 \times 40,07 = 2727 \text{ EUROS}$

VALOR CATASTRAL TOTAL = 1 + 2 + 3 = 279 + 3848 + 2727 = 6855 EUROS

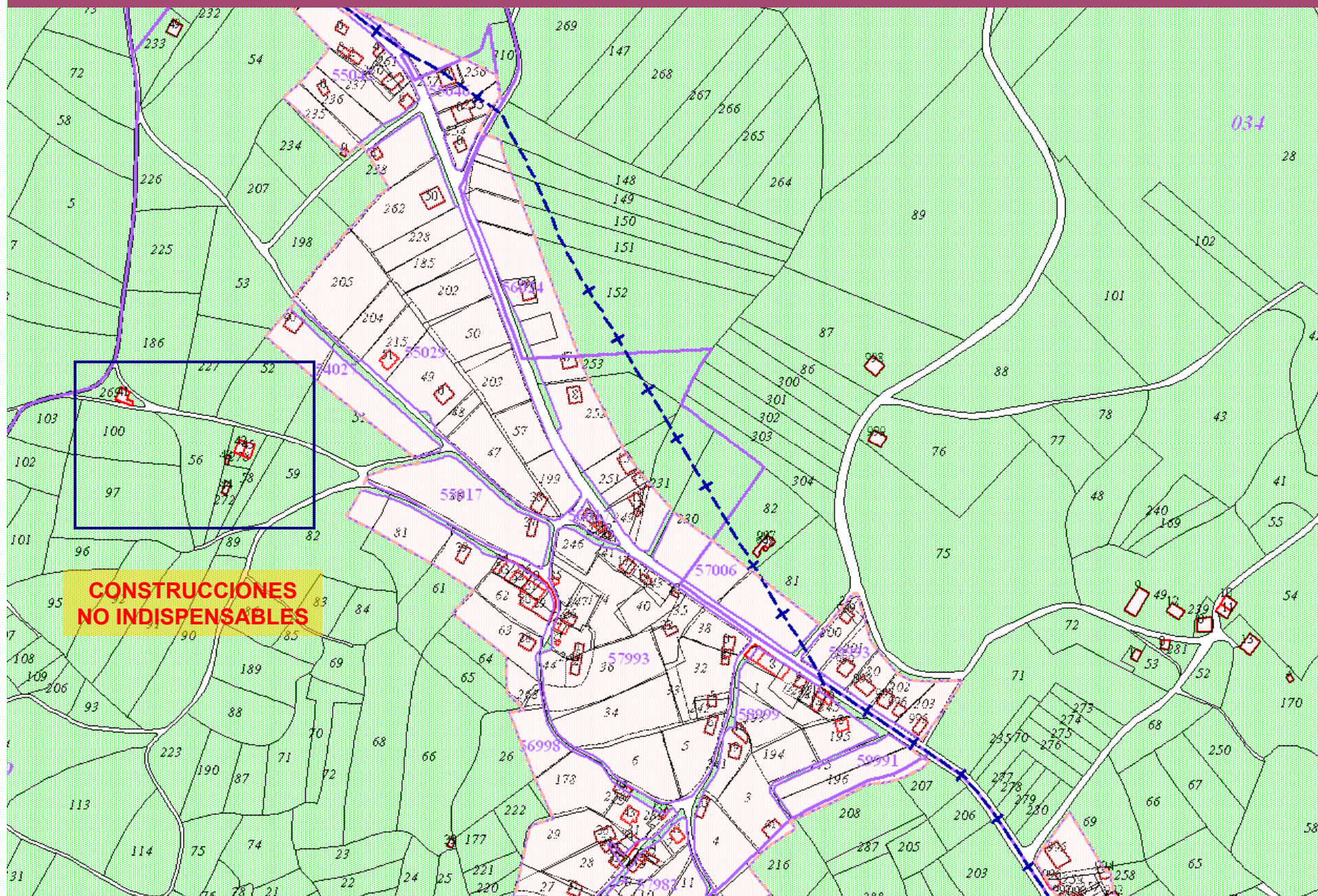
Ejemplo valoración construcciones en suelo rústico

TIPO EVALUATORIO:

Representa el rendimiento teórico, expresado en euros, de una Hectárea de terreno de una calificación e intensidad productiva determinada.

Para cada municipio existe un cuadro de tipos evaluatorios que recoge todas las calificaciones catastrales e intensidades productivas existentes en el mismo.

valoración construcciones en suelo rústico



valoración construcciones en suelo rústico



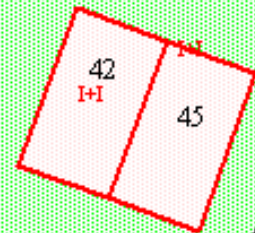
CONSTRUCCIONES NO INDISPENSABLES

Residencial Unifamiliar
Residencial Colectivo
Industrial
Deportivo

.....

SITUACION ANTERIOR

Valor catastral = Valor de diseminado de urbana



valoración construcciones en suelo rústico



XI SEMINARIO CATASTRO INMOBILIARIO

SANTA CRUZ DE LA SIERRA. BOLIVIA

7 -11 de julio 2.008

valoración catastral de los suelos sectorizados

yedra.garcia @madrid.catastro.meh.es

julio 2008

COLECTIVA

SIMPLIFICADO

ORDEN EHA/3188/2006 de 11 de OCTUBRE POR EL QUE SE DETERMINAN LOS MÓDULOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 30 Y EN LA DT1ª DEL TRLC

ORDEN, de 5 de julio de 2000, POR LA QUE SE DETERMINAN LOS MÓDULOS DE VALORACIÓN.

(modificada por la ORDEN HAC/234/2002, de 5 de Febrero)

Art) 30.2 c) TRLCI

Cuando la modificación del planeamiento determine cambios de naturaleza del suelo por incluirlo en ámbitos delimitados , hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los **módulos específicos** para los distintos usos que se establezcan por Orden del Ministerio de Hacienda

La metodología para acometer la valoración de estos suelos, debía contemplar en primer lugar las **características** de los mismos.

- ❑ **Carecen inicialmente de determinaciones urbanísticas** en cuanto al aprovechamiento neto en parcela y presentan, en consecuencia, escaso desarrollo y transformación física.
- ❑ **El valor de mercado** de estos suelos no viene frecuentemente determinados por factores exteriores fruto de una dinámica de mercado, sino que fundamentalmente está **vinculado a los gastos de urbanización** para la transformación del suelo y **al tipo de producto inmobiliario** que se demanda

Para la obtención de los valores unitarios de suelo se ha utilizado el **método residual dinámico simplificado** expresado en la siguiente fórmula:

$$V_{ss} = \frac{V_{su} * E}{(1+i)^n} - \frac{C_{urb}}{(1+i)^{n-1}}$$

V_{ss} = Valor del suelo sin urbanizar *pts/m2 de suelo*

V_{su} = Valor de repercusión del suelo urbanizado *pts/m2*

Para la determinación del valor del suelo urbanizado y como paso intermedio para la obtención del valor valor unitario de suelo urbanizable se ha empleado el método residual estático utilizado en la normativa de valoración catastral

E = edificabilidad en *m2/m2*, resultado de aplicar a la edificabilidad bruta de planeamiento el porcentaje de cesiones obligatorias.

i = Tasa de capitalización

C_{urb} = coste de urbanización *pts/m2 de suelo*

n = n° de años estimados como tiempo de transformación

Los criterios para la asignación de **valores unitarios** de suelo se ha realizado atendiendo a los siguientes datos:

- 1.-** clasificación de los municipio donde se encuentra el suelo, en función de la dinámica del mercado inmobiliario del mismo.
- 2.-** edificabilidad bruta asignada al suelo.
- 3.-** usos del suelo.

EJEMPLO

DATOS DE LA PONENCIA DE VALORES VIGENTE EN EL MUNICIPIO:

- Entrada en tributación **1996**
- Orden ministerial de fijación de módulo M
OM de 24 de enero de 1995
- Módulo Básico de Construcción (MBC) **MBC3**

DATOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO, QUE CLASIFICA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

| | |
|----------------------------------|---|
| •Año de modificación | 2000 |
| •Uso del sector | Residencial |
| •Edificabilidad bruta del sector | 0,40 m²/m² |

NO SE HA APROBADO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PARA DICHO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, POR LO QUE SE PODRÁN VALORAR LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL MISMO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 30.2 c) del TRLCI

- Año en que se realiza el proceso de valoración **2004**

ORDEN DE MÓDULOS

SIMPLIFICADO

1.- ADSCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO A UNO DE LOS CUATRO GRUPOS, EN FUNCIÓN DE LA ORDEN MINISTERIAL Y EL MBC DEL MUNICIPIO.

| Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M | Grupo del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo que corresponde de acuerdo con el MBC aplicado en el municipio | | | |
|---|---|----------------|----------------|----------------|
| | Grupo 1 | Grupo 2 | Grupo 3 | Grupo 4 |
| OM de 13 de junio de 1983. OM de 31 de julio de 1985. OM de 6 de abril de 1988. | - - - | MBC1 | MBC2 y MBC3 | MBC4 y MBC5 |
| OM de 28 de diciembre de 1989. RD 1020/1993, de 25 de junio. OM de 24 de enero de 1995. OM de 14 de octubre de 1998. OM de 18 de diciembre de 2000. Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril. | MBC1 | MBC2 y MBC3 | MBC4 y MBC5 | MBC6 y MBC7 |

SE ADSCRIBE EN EL GRUPO 2

ORDEN DE MÓDULOS

SIMPLIFICADO

2.-ELECCIÓN DEL MÓDULO ESPECÍFICO CORRESPONDIENTE EN FUNCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD BRUTA, GRUPO Y USO

| EDIFICABILIDADES BRUTAS m ² /m ² (E) | GRUPO | USO | | | | | |
|---|----------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | | RESIDENCIAL | | INDUSTRIAL | | OTROS | |
| | | Pta/m ² | Euros*/m ² | Pta/m ² | Euros*/m ² | Pta/m ² | Euros*/m ² |
| E < 0,35 | 1 | 2.800 | 16,83 | 1.400 | 8,41 | 1.400 | 8,41 |
| | 2 | 1.300 | 7,81 | 800 | 4,81 | 900 | 5,41 |
| | 3 | 700 | 4,21 | 400 | 2,40 | 600 | 3,61 |
| | 4 | 200 | 1,20 | 150 | 0,90 | 200 | 1,20 |
| 0,35 ≤ E < 0,45 | 1 | 3.100 | 18,63 | 1.400 | 8,41 | 1.400 | 8,41 |
| | 2 | 1.400 | 8,41 | 800 | 4,81 | 900 | 5,41 |
| | 3 | 800 | 4,81 | 400 | 2,40 | 600 | 3,61 |
| | 4 | 300 | 1,80 | 150 | 0,90 | 200 | 1,20 |
| 0,45 ≤ E < 0,55 | 1 | 4.500 | 27,05 | 2.400 | 14,42 | 1.400 | 8,41 |
| | 2 | 2.200 | 13,22 | 1.500 | 9,02 | 900 | 5,41 |
| | 3 | 1.300 | 7,81 | 900 | 5,41 | 600 | 3,61 |
| | 4 | 500 | 3,01 | 400 | 2,40 | 200 | 1,20 |
| 0,55 ≤ E < 0,65 | 1 | 6.000 | 36,06 | 2.400 | 14,42 | 1.400 | 8,41 |
| | 2 | 3.000 | 18,03 | 1.500 | 9,02 | 900 | 5,41 |
| | 3 | 2.000 | 12,02 | 900 | 5,41 | 600 | 3,61 |
| | 4 | 900 | 5,41 | 400 | 2,40 | 200 | 1,20 |
| | 1 | 7.300 | 43,87 | 2.400 | 14,42 | 1.400 | 8,41 |
| | 2 | 2.800 | 17,81 | 1.500 | 9,02 | 900 | 5,41 |
| SE OBTIENE EL MÓDULO DE 8,41€/m² (1.400 ptas/m²) | | | | | | | |
| | 4 | 1.200 | 7,21 | 400 | 2,40 | 200 | 1,20 |

3.- APLICACIÓN DEL COEFICIENTE DE COORDINACIÓN

| Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M | Coefficiente de coordinación |
|--|------------------------------|
| OM de 13 de junio de 1983..... | 0,35 |
| OM de 31 de julio de 1985..... | 0,35 |
| OM de 6 de abril de 1988..... | 0,50 |
| OM de 28 de diciembre de 1989..... | 0,65 |
| RD 1020/1993, de 25 de junio..... | 0,65 |
| OM de 24 de enero de 1995..... | 0,85 |
| OM de 14 de octubre de 1998..... | 1,00 |
| OM de 18 de diciembre de 2000..... | 1,10 |
| Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril..... | 1,35 |

EL COEFICIENTE DE COORDINACIÓN OBTENIDO ES 0,85

EL VALOR RESULTANTE ES EL SIGUIENTE :

$$8,41 * 0,85 = \mathbf{7,1485} \text{ €/m}^2 \text{ de suelo} \quad (1996)$$

Este valor se considera coordinado con el resto de valores de la Ponencia vigente del municipio, por lo que para la valoración del suelo se tendrán en cuenta los **coeficientes de actualización** que le sean de aplicación como al resto del municipio.

COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN

Teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 3 del artículo 30 del TRLCI, la efectividad del valor tiene lugar el día uno de enero del año siguiente a aquel en que tuviera lugar la modificación del planeamiento del que traiga causa, en este caso 2001 (*dado que la fecha de entrada en vigor de la Ley 50/1998, es de 1 de enero de 1999, si la fecha de modificación fuera anterior a 1999 solo se fijaría valor catastral para los ejercicios 1999 en adelante*)

Ahora aplicamos los sucesivos **coeficientes de actualización** (recogido en las respectivas LGPE)

| | | |
|------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1996-2001 | 1,026*1,021*1,018*1,02 | 7,7756 € |
| 2002 | *1,02 | 7,9311 € |
| 2003 | *1,02 | 8,0897 € |
| 2004 | *1,02 | 8,2515 € |