

# El valor catastral de los bienes inmuebles rústicos en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

MANUEL MOYA  
RODRÍGUEZ

## De la contribución «única» a la promulgación de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

Agotadas las posibilidades que ofrecían los sistemas catastrales implantados en siglo XVIII, sobre la mitad del XIX se produjo el avance significativo, derivado de la Ley de Presupuestos de 23 de mayo de 1845 y conocido como Reforma Tributaria de Mon, que representó, a pesar de las lógicas imperfecciones y limitaciones que contiene vistas desde la perspectiva actual, un paso decisivo hacia un sistema tributario moderno. Aspecto clave de dicha reforma lo constituyó la introducción de la «Contribución de inmuebles, cultivos y ganadería», popularmente conocida como «Contribución única», que refundió, a nivel nacional, toda una serie de tributos existentes hasta esa fecha (compárese, al respecto, que éste fue también uno de los objetivos –veáse la Exposición de motivos– de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales), extendiendo a través del «gravamen sobre el producto líquido resultante de los

bienes inmuebles, cultivos y ganadería», la contribución territorial directa a todo el Estado.

Fue casi medio siglo después cuando la Ley de Presupuestos de 1893, además de suprimir los amillaramientos, separó la riqueza rústica y pecuaria de la riqueza urbana. Se puede por tanto fijar en esta fecha la aparición separada de ambas Contribuciones: Rústica y Pecuaria y Urbana; y, en 1990, cuando comienza a exigirse en todo el territorio nacional el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, su desaparición, en clara semejanza, que no igualdad, con la antigua «Única».

Si dando un salto hasta la parte final de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, y concretamente hasta la Disposición Transitoria Segunda que luego analizaremos, recordamos su mandato de capitalizar las bases liquidables vigentes en la Contribución Territorial Rústica en 1989 para obtener el valor catastral de los terrenos, y asimismo no olvidamos que aún seguimos utilizando la citada Disposición Transitoria, no resulta ocioso dedicar algún espacio, para saber dónde nos encontramos, a ciertos aspectos fundamentales de la citada Contribución –por lo expuesto aún en cierta forma viva– que versarán,

principalmente, sobre las calificaciones y clasificaciones catastrales y sobre los tipos evaluatorios.

## Calificaciones y clasificaciones catastrales

Dentro de las denominadas «características catastrales» de los bienes de naturaleza rústica, o conjunto de atributos que para cada uno de estos inmuebles son necesarios para su descripción y conocimiento, se prescinde aquí de las características geográficas o físicas, jurídicas o fiscales, para detenernos solo en la puramente agronómica: calificación catastral y otra mixta, agronómica-económica, que es la clasificación catastral.

El cultivo o aprovechamiento de que es objeto la parcela o subparcela se denomina, en terminología catastral, *calificación*, siendo filosofía original en la elaboración del Organigrama vigente de cultivos y aprovechamientos de todo el territorio nacional, que éste recogiese todos los posibles existentes en los municipios por muy variados que fuesen. Ello dio lugar a que resultase demasiado amplio, por exhaustivo, y que hoy esté pendiente de una necesaria simplificación, y por otra parte, de introducción de algunos nuevos cultivos, entonces

poco desarrollados o inexistentes. Resulta evidente que no es suficiente, con miras a la determinación del rendimiento del bien rústico, el conocimiento de ese cultivo o calificación catastral, sino que es necesaria la atribución a cada subparcela de una intensidad productiva o clase dentro de aquella calificación. Esta asignación de intensidad productiva, es lo que se conoce bajo el nombre de *clasificación catastral*.

La clasificación es por tanto un concepto relativo, sirviendo las clases como elemento de comparación dentro de cada término municipal, para establecer valores relativos entre unas tierras y otras del mismo cultivo, con valores absolutos establecidos a través del cálculo de los tipos evaluatorios. La importancia en el municipio de cada calificación señalará la fijación del número de clases que en cada término municipal deberán aplicarse, procurando que ni sean excesivas por la dificultad de su apreciación, ni tampoco tan reducidas que impidan una equitativa labor de clasificación.

Podemos decir que en la clasificación de los cultivos en una u otras clases residió uno de los actos fundamentales de la valoración catastral, a través de la elección de fincas-tipo de cada clase, previo un estudio de todo el término, de forma que en cualquier momento sirviesen de comparación o referencia. No es en absoluto rechazable la consideración de que hubiese sido más científico el considerar factores agronómicos que influyen en la productividad de las tierras –factores que por otra parte son cada vez más susceptibles de modificación por el hombre– como son la profundidad del suelo agrícola, su textura, riqueza en elementos nutritivos minerales u orgánicos, pendiente, capacidad de campo, drenaje, posibilidad de transformación en regadío o mecanización, tamaño, forma, proximidad a vías de comunicación, núcleos de población o mercados agrarios y un largo etcétera, pero, y sin

olvidar la época en que se realizaron los trabajos y el objetivo fundamentalmente fiscal perseguido, hubiera sido poco práctico, por demasiado complicado y excesivamente lento y costoso. No obstante, apuntados quedan dichos factores a los que, entre otros, nos volveremos a referir más adelante.

### Imputación de rendimientos. Tipos evaluatorios

Al encontrarnos ante un Catastro de producto, fue necesario el cálculo de los rendimientos teóricos de cada parcela, que se obtenían para cada cultivo o aprovechamiento –calificación catastral– a través de cuentas analíticas, realizadas para explotaciones ideales y mediante la utilización de precios de productos y gastos de mano de obra, semillas, abonos, labores, etc., etc., oficialmente publicados por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Estos cálculos se realizaron con validez quinquenal y aplicando la conocida ecuación:  $I - G = B + R$ , en la que

- I = Suma de ingresos o productos
- G = Suma de todos los gastos necesarios para su obtención
- B = Beneficio
- R = Renta territorial

Dichas cuentas analíticas, efectuadas con ámbito provincial y sujetas a posterior coordinación a través de las Juntas Técnicas y Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, se hacían con carácter de máximas, medias y mínimas, y se reducían a superficie unitaria, la hectárea, obteniéndose el llamado *tipo evaluatorio*, que no es más que el rendimiento teórico por hectárea para cada cultivo y clase.

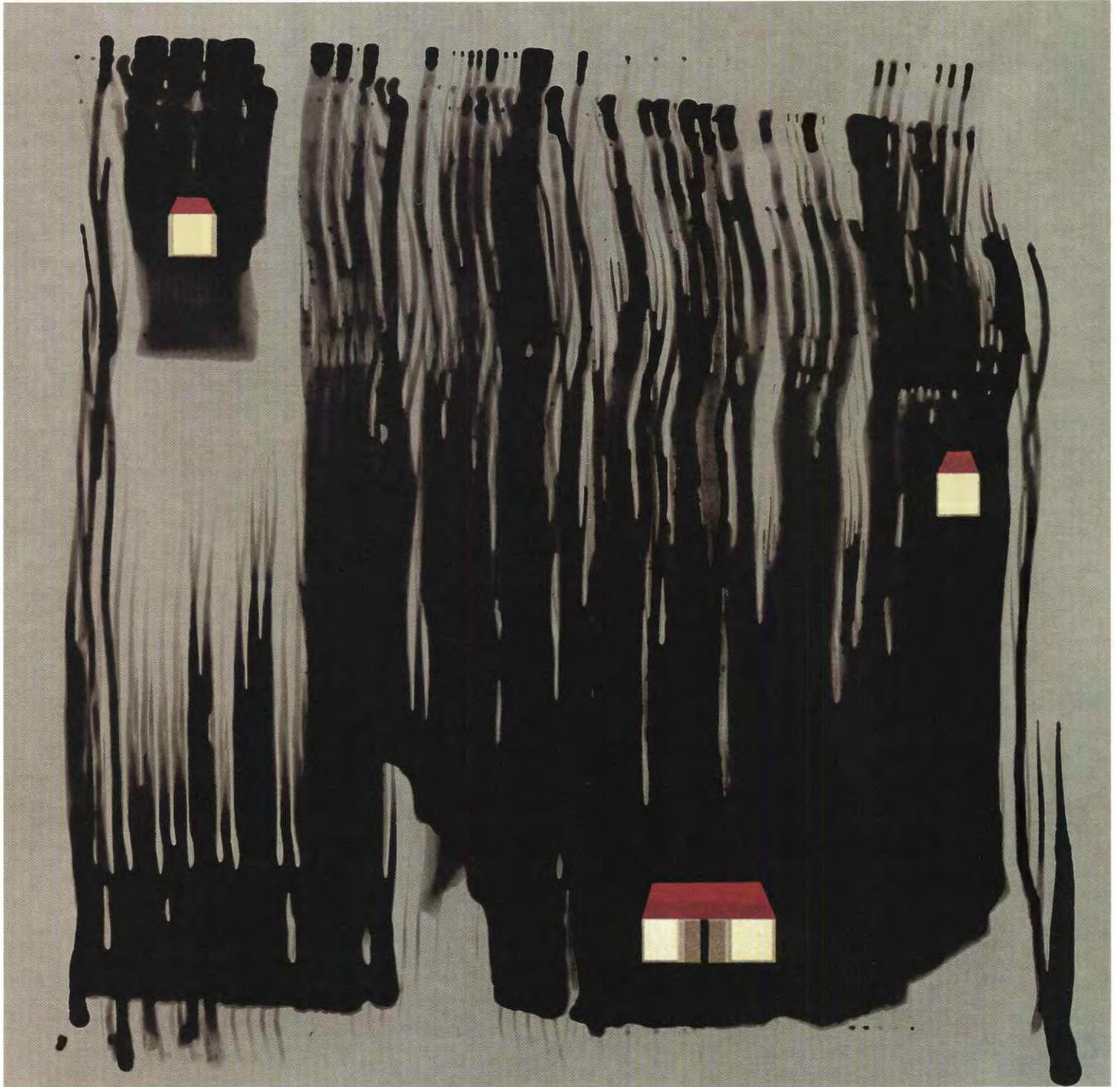
Coordinados y aprobados los tipos evaluatorios, se obtuvieron por interpolación entre máximos y medios y entre éstos y mínimos, los correspondientes cuadros de tipos evaluatorios provinciales, de los que por agregación se obtenía el nacional y de los que se deducían los

locales para cada término municipal, de tal forma que la clase 1ª de labor de regadío de un municipio, podía ser la 7ª de la provincia y la 50ª nacional.

Es de señalar, y lo estimamos muy importante para lo que sigue, que la última revisión de tipos evaluatorios se llevó a cabo en 1982, en base a datos del quinquenio anterior, con vigencia para el de 1983-1987 y que, al preverse como inmediata la promulgación de la Ley reguladora y entrada en vigor del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se optó por no volver a realizar los correspondientes cálculos en 1987 y para el quinquenio siguiente. En su lugar, y en las sucesivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado para 1988 y 1989, fueron prorrogados los anteriormente vigentes, por lo que, ciertamente, en el momento de la implantación del citado Impuesto, en 1990, se encontraban totalmente desfasados, por falta de su actualización en 1987, con la lógica incidencia que luego se detallará de considerables diferencias entre los actuales valores catastrales y los de mercado.

Volviendo a la importancia de la valoración relativa de las tierras que implicaba su clasificación (similar por otra parte a los «puntos» que a cada clase y como valor de intercambio se usaban en el antiguo Servicio de Concentración Parcelaria) y a la determinación de esos rendimientos unitarios que para cada cultivo y clase denominamos «tipo evaluatorio», creemos necesario destacar que fueron y son conceptos o atributos consagrados por el tiempo y aceptados, en cuanto a relatividad, por los interesados; dignos por tanto de tener en cuenta, y en ello estamos, para el futuro. No se hará con ello otra cosa que cumplir uno de los mandatos de la Ley reguladora establecido en su artículo 68.2.

Cabe, por último, recordar aquí, y como enlace con el punto siguiente, que mediante la aplicación de los tipos evaluatorios a cada subparcela de la explotación, se obtuvieron las bases



imponibles de cada una de ellas y, como suma, la total de aquella, siendo la base liquidable la mitad de la imponible.

### De la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Reguladora al momento presente

Ya desde la propia Exposición de Motivos de la Ley 39/1988, se pone de manifiesto la creación de los tres grandes impuestos, a exigir por los Ayuntamientos (artículo 60): Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto sobre Actividades Económicas e Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, así como la desaparición, entre otros, de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria. No obstante lo anterior, tras el desarrollo correspondiente del articulado referente al IBI, y sin duda debido al reconocimiento de la insalvable dificultad de aplicación inmediata del nuevo impuesto, se incluye la Disposición Transitoria Segunda que, por su importancia, se reproduce a continuación en su punto 1:

«El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, comenzará a exigirse en todo el territorio nacional, a partir del 1 de enero de 1990. Respecto de los bienes inmuebles de naturaleza urbana el impuesto se exigirá aplicando los valores catastrales vigentes en la fecha indicada a efectos de la Contribución Territorial Urbana, hasta tanto no se proceda a la fijación de los mismos con arreglo a las normas contenidas en la presente Ley. 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% el importe de las bases liquidables vigentes en la misma fecha a efectos de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria.

Hasta la fecha indicada en el apartado anterior continuarán exigiéndose las Contribuciones Territoriales Rústica y Pecuaria y Urbana, y hasta la misma fecha, los Ayuntamientos podrán continuar exigiendo el Impuesto Municipal sobre Solares».

De una primera lectura de la Disposición transcrita surgen diversas reflexiones:

Por lo que respecta a los bienes inmuebles de naturaleza urbana, existía el concepto de valor catastral como característica de los mismos, por lo que podía ser utilizado desde comienzos de 1990 con rápida y no difícil adaptación al articulado de la Ley. *No ocurría ciertamente así en lo que atañe a los bienes inmuebles de naturaleza rústica: el hecho imponible de la antigua Contribución estaba basado en el rendimiento del bien, no en su valor, y la importancia del cambio era y es claramente sustantiva.*

Por una parte, nos encontramos ante la exigencia de un desarrollo normativo de la propia Ley que, a vuela pluma, va desde la fijación del tipo o tipos de interés de capitalización de las rentas reales o potenciales de los terrenos de naturaleza rústica, como metodología posible para calcular el valor de los mismos señalada en el artículo 68.2 de la Ley, hasta «la elaboración de las correspondientes Ponencias de valores en los que se recogerán los criterios, tablas de valoración y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales». Y ello pasando por la elaboración y aprobación de las correspondientes Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores para la fijación de los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, grado de aproximación entre valor catastral y valor de mercado, etc. Por otra parte, no cabe olvidar la magnitud (en este caso cuantitativa), del tema considerado al afectar a la totalidad de los municipios españoles, es decir a más de 7.500, que comprenden alrededor de 46-47 millones de parcelas y sobre 62 millones de subparcelas, pertenecientes a más de 75 millones de titulares catastrales.

### Calificaciones catastrales rústicas

Entrando ahora en un análisis de los resultados obtenidos de la aplicación de la comentada Disposición Transitoria

Segunda, nada más gráfico puede resultar que ceñirnos a dos ejemplos realizados para dos de las más importantes calificaciones catastrales rústicas: Labor o cereal de secano y labor o cereal de regadío que, respectivamente, afectan a unas 13 y 2 millones de hectáreas catastradas.

### Labor o cereal de secano

- 1989 (Contribución Territorial Rústica y Pecuaria)

Base imponible media nacional:

$$BI = 1.904 \text{ pts/Ha.}$$

Base liquidable media nacional:

$$BL = \frac{1}{2} BI = 952 \text{ pts/Ha.}$$

- 1990 (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

Por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda:

$$\text{Valor catastral} : V_c = \frac{B.L. (1989)}{0,03} = 31.733 \text{ pts/Ha.}$$

Al aprobarse, para este año, el coeficiente de actualización de valores, que previene el artículo 72 de la Ley 39/1988, del 5%, este valor se convirtió para este año en:

$$V_c (1990) = 1,05 \times 31.733 = 33.320 \text{ pts/Ha.}$$

### Labor o cereal de regadío

- 1989 (Contribución Territorial Rústica y Pecuaria).

$$B.I. \text{ media} : BI = 12.678 \text{ pts/Ha.}$$

$$B.L. \text{ media} : BL = \frac{1}{2} \times 12.678 = 6.339 \text{ pts/Ha.}$$

- 1990 (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)

$$V_c = 1,05 \times \frac{B.L. (1989)}{0,03} = 221.865 \text{ pts/Ha.}$$

Cuadro 1.  
Resultados obtenidos para las calificaciones catastrales rústicas.  
Período 1990-1994

Calificación catastral	1990		1991		1992		1993		1994	
	coeficiente de actualización	valor catastral								
Labor o cereal de secano	1,05	33.320	1,50	49.980	1,05	52.479	1,05	55.103	1,035	57.032
Labor o cereal de regadío	1,05	221.865	1,50	332.798	1,05	349.438	1,05	366.910	1,035	379.752

Ya se observó, tanto para éstas como para la gran mayoría de las restantes calificaciones catastrales a los que los anteriores resultados eran extrapolables, que las cifras obtenidas se encontraban muy distantes de los valores de mercado de entonces, y, además, con muy irregular grado de distanciamiento.

La motivación principal es triple: la fundamental, en cierta forma comentada, no es sino la consecuencia de la fecha (1982), en que se calcularon por última vez los tipos evaluatorios, de los que se derivan las bases imponibles y liquidables, ya que se están utilizando éstas en cálculos de valores catastrales para 1990. No cabe la menor duda que con cuadros de tipos realizados en 1987, con una elevación media estimada de entre 2 y 3 veces los resultados obtenidos en 1982, los resultados hubiesen sido más acordes con la realidad del mercado. Otra motivación a indicar es que quizá hubiese sido más conveniente, a estos efectos, haber procedido a capitalizar las bases imponibles en lugar de las liquidables, y la tercera causa a estimar es la derivada del considerable incremento que, como consecuencia de movimientos especulativos, sufrieron los terrenos rústicos al final de la década pasada.

Por todo ello y dentro de los sucesivos incrementos llevados a cabo en los valores catastrales, en aplicación de los correspondientes coeficientes de actua-

lización aprobados en las correlativas Leyes de Presupuestos Generales del Estado para los años transcurridos, destaca el 50% aprobado para 1991 (se pensó incluso en que debía ser mayor para este año y haberlo mantenido para el siguiente, aunque no se hizo así). Considerando dichos coeficientes de actualización, los resultados obtenidos, para las dos calificaciones analizadas, se esquematizan en el cuadro 1.

De las cifras finales obtenidas como valores catastrales de 57.032 pta/Ha. para el cereal secano medio y de 379.752 pta/Ha. para la labor de regadío medio, se deduce claramente lo ya apuntado con anterioridad: su considerable e irregular distancia en relación con los valores medios de mercado correspondientes, que podemos cifrar en alrededor de 400.000 y 1.350.000 pta/Ha. respectivamente, por lo que los ratios correlativos son, aproximadamente, del 14 y 28%, que vienen a corroborar lo expuesto, no olvidando naturalmente las grandes diferencias que ambos valores tienen en la considerable extensión superficial considerada.

El cuadro 2 recoge la distribución de las principales calificaciones catastrales existentes, al objeto de facilitar análogos análisis. (Hay que advertir que las diferencias entre los valores catastrales medios aquí consignados para labor secano y labor riego, respecto a los anteriormente reseñados, son debidas a la

distinta superficie ahora existente para estas calificaciones. Es obvio que cabe una fácil corrección cuantitativa, pero las cifras a obtener, 13'5 y 24%, no desvirtúan la conclusión anterior).

## Implantación futura de un Catastro de valor en la Ley reguladora de las Haciendas Locales

La Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, señala ya en su articulado unos determinados condicionantes en el «modus operandi» a tener en cuenta para el cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, que, en cierta medida, son o habrán de ser líneas maestras, senderos o puntos de referencia a los que habrá de ceñirse en el sistema a adoptar al respecto en el futuro.

Por una parte, al disponer en su artículo 66 que la base imponible será el valor catastral del bien, y que éste se fijará tomando como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda excederlo, obviamente nos está estableciendo un mandato de acercamiento entre valores catastrales y de mercado, con una *indefinición inicial de ese grado de acercamiento*, del que ya existen antecedentes – primero del 70% y ahora del 50% – en los trabajos de revisión o en ejecución en los bienes in-

muebles de naturaleza urbana. No cabe la menor duda que la decisión a adoptar en su momento, que creemos no tiene necesariamente que ser la misma en los bienes rústicos que en los urbanos, respecto a dicha aproximación, tendrá una importante incidencia no sólo en las posibilidades del sistema a establecer, sino en la aceptación del resultado obtenido.

Posteriormente define la Ley, en su artículo 68, qué se debe entender por valor catastral, fijando los posibles criterios generales, para su determinación, de la forma literal siguiente:

«1. El valor catastral de los bienes de naturaleza rústica estará integrado por el valor de los terrenos y el de las construcciones.

El valor de los terrenos de naturaleza rústica se calculará capitalizando al interés que reglamentariamente se establezca, las rentas reales o potenciales de los mismos, según la aptitud de la tierra para la producción, los distintos cultivos o aprovechamientos y de acuerdo con sus características catastrales.

Para calcular dichas rentas se podrá atender a los datos obtenidos por investigación de arrendamientos o aparcerías existentes en cada zona o comarca de características agrarias homogéneas.

Asimismo, se tendrá en cuenta, a los efectos del presente apartado, las mejoras introducidas en los terrenos de naturaleza rústica, que forman parte indisociable de su valor, y, en su caso, los años transcurridos hasta su entrada en producción; para los de aquellos que sustenten producciones forestales se atenderá a la edad de la plantación, estado de la masa arbórea y ciclo de aprovechamiento.

En todo caso, se tendrá en cuenta la aplicación o utilización de medios de producción normales que conduzcan al mayor aprovechamiento, pero no la hipotética aplicación de medios extraordinarios.

No obstante, cuando la naturaleza de la explotación o las características del municipio dificulten el conocimiento de rentas reales o potenciales, podrá calcularse el

Cuadro 2.  
Distribución de las principales calificaciones catastrales

Cultivo o Aprovechamiento	Superficie (en Has.)	Valor Catastral (en miles de ptas.)	Valor Catastral medio (en ptas./Ha.)
Almendo seco	507.694	39.817.282	78.428
Espartizal o atochar	260.598	404.822	1.553
Avellano regadío	11.821	5.795.679	490.287
Arrozales regadío	75.614	39.958.455	528.453
Labor seco arbolado	393.521	8.212.922	20.870
Labor regadío	1.984.136	647.098.169	326.136
Labor seco	12.884.427	695.659.807	53.992
Eucaiptus	386.456	12.487.851	32.314
Pastos	9.306.840	48.140.398	5.173
Cultivos tropicales	7.286	10.311.691	1.415.275
Castañar	100.467	2.992.591	29.787
Encinar	1.694.818	19.373.340	11.431
Robledal	325.732	4.394.254	13.490
Haya	75.852	2.397.996	31.614
Frutales regadío	150.296	123.829.084	823.901
Alcornocal	317.628	6.984.665	21.990
Frutales seco	182.444	18.097.257	99.193
Algarrobo	101.342	4.141.278	40.864
Huerta regadío	112.552	57.496.412	510.843
Invernaderos	20.392	62.500.505	3.064.952
Plantas industriales	5.531	1.978.789	357.763
Improductivo	1.401.231	2.980.675	2.127
Monte bajo	2.577.185	13.996.605	5.431
Especies mezcladas	215.914	4.562.407	21.131
Pinar	4.247.616	101.795.175	23.965
Matorral	4.571.573	13.468.117	2.946
Agrios regadío	230.574	250.426.510	1.086.100
Olivos regadío	103.602	11.764.693	113.557
Olivos seco	1.891.487	75.246.099	39.781
Prados o praderas	968.832	109.927.840	113.464
Plátanos regadío	9.624	19.982.989	2.076.370
Arboles de ribera	99.864	13.018.275	130.360
Viñedos regadío	39.461	22.770.910	577.048
Viña seco	1.252.276	124.698.378	99.577
Totales	46.514.686	2.576.711.920	55.396

valor catastral de los bienes, incluidas sus mejoras permanentes y plantaciones, atendiendo al conjunto de factores técnico-agrarios y económicos y otras circunstancias que les afecten».

Para el cálculo del valor de las construcciones rústicas, y en la medida que lo permita la naturaleza de las mismas, se remite este artículo al 67.3, que dice:

«Para calcular el valor de las construcciones se tendrá en cuenta, además de las condiciones urbanístico-edificatorias, su carácter histórico-artístico, su uso o destino, la calidad y la antigüedad de las mismas y cualquier otro factor que pueda incidir en el mismo».

Procedamos a analizar ese tan denso y fundamental artículo 68, para la posible determinación de los futuros valores catastrales de los bienes rústicos.

### Valor de los terrenos

Ya de entrada surge, en el procedimiento general establecido, la innegable dificultad, en numerosos casos, de poder enlazar el valor de los bienes a las rentas reales o potenciales que puedan producir. Esta inicial dificultad es obvia: si ligar renta con valor no es ni mucho menos fácil en actividades tales como valores bursátiles, inmuebles urbanos arrendados, etc., tampoco lo es ciertamente en el sector rústico en el que además inciden, y cada vez con mayor fuerza, factores especulativos o de refugio de dinero a veces poco transparente, aparte de la afectividad existente en este tipo de bienes que asimismo influye en muchos casos en su valor.

La tradicional correlación comúnmente aceptada entre renta y valor se encuentra hoy en general distorsionada por factores extrínsecos a la propia actividad agraria, sobre todo en muchos miles de hectáreas próximas a las zonas costeras, especialmente mediterráneas, por la marcada influencia turística, o cercanas a las grandes capitales o zonas industriales. En todos estos casos u otros análogos está claro que el flujo de capitales hacia el sector busca las plusvalías procedentes de la

esperada revalorización de las tierras y no las rentas de su explotación, por lo que los precios de aquellas se mantienen así muy por encima de su renta capitalizada, al no ser en modo alguno contempladas como «factor de producción».

El mandato legislativo parece marcarlos, en principio, el camino o método analítico clásico de valoración (de aparición más tardía que el sintético) que, en su versión clásica, surge con los autores italianos, franceses y españoles de finales del siglo XIX y principios del XX (Salazar, Torrejón, Ferriere, Médici, Santi Juárez, etc), llegándose a denominar también «método racional». La aplicación del método exige, por un lado, el conocimiento o determinación de la renta de los bienes inmuebles o fincas rústicas que se trata de valorar y, por otra parte, el tipo de capitalización aplicable a la renta de cada tipo de inmueble o finca rústica.

Es de recordar que el comentado artículo 68 de la Ley, reconociendo la dificultad del posible conocimiento de las rentas reales o el cálculo de las potenciales, abre al final una posible vía distinta para la determinación de los valores catastrales de los terrenos «atendiendo al conjunto de factores técnico-agrarios y económicos y otras circunstancias que les afecten». Por otra parte creemos importante resaltar que en las comentadas rentas reales o potenciales de los terrenos habrá de tenerse en consideración la aptitud de la tierra para la producción, sus distintos cultivos o aprovechamientos y de acuerdo con sus características catastrales. Enlazamos aquí con un comentario anterior de la importancia a considerar de ese acervo de conocimiento, comúnmente aceptado, que es la actual calificación y clasificación catastral.

### La renta territorial

Bajo este concepto se entiende la remuneración que debe recibir el propietario del capital territorial por su aportación a la empresa agraria. La renta territorial se considera generalmente integrada por dos componentes: el corres-

pondiente al factor tierra propiamente dicho y el relativo a sus mejoras permanentes, que normalmente no se disocian salvo en muy especiales casos de valoración.

Para la determinación de la renta territorial se suelen utilizar dos procedimientos: a partir del canon de arrendamiento (o aparcerías) o estableciendo un balance económico de producción en una situación predeterminada y en un momento preciso, es decir calculando una renta potencial.

- *Canon de arrendamiento y renta territorial.* A la vez que el propietario entrega un capital territorial al empresario para ser utilizado productivamente por éste, se fijan unas condiciones contractuales, entre las que se incluye la cuantía anual, en dinero o especie, que ha de percibir aquél: es lo que se denomina canon de arrendamiento. Asimismo se señalan en el pacto o documento de arrendamiento las posibles obligaciones a cargo del propietario, que suelen ser: gastos de mantenimiento y seguro, gravámenes, contribuciones e impuestos y los gastos correspondientes a la administración, si los hubiese, de la finca en cuestión.

Se entenderá por *renta territorial capitalizable* el resultado de deducir del canon de arrendamiento percibido por el propietario la suma de los gastos correspondientes a los conceptos anteriormente enumerados u otros que pudiesen figurar en el contrato de arrendamiento.

- *Renta territorial y balance de explotación.* De forma breve comentaremos que se trata del cálculo de una renta territorial potencial, mediante el estudio del balance productivo de una explotación agraria, tradicionalmente expresado según la conocida ecuación:

$$PF - \Sigma G = Be + Rt$$

en la que:

PF = Producción final de la explotación.

$\Sigma G$  = Gastos totales necesarios: materias primas, mano de obra,

gastos de capital, de dirección, servicios, contribuciones e impuestos, etc.

Be = Beneficio empresarial o industrial.

Rt = Renta territorial.

y de la que, teóricamente, conocidos los restantes miembros de la ecuación, podríamos calcular, en cada caso, la citada renta territorial.

Se omiten aquí, por conocidas, las consideraciones relativas a cada uno de los componentes de dicha ecuación.

### **Tipo de capitalización**

El tipo de interés de capitalización de las rentas reales o potenciales dice la Ley que será el que «reglamentariamente se establezca». En este contexto cabe añadir que está pendiente su fijación, mediante la promulgación de la Disposición correspondiente. Creemos, a título particular, que nada obliga a que dicho tipo tenga necesariamente que ser único; antes bien, parece técnicamente conveniente y acorde con la realidad agraria que sean varios, quizás tres o a lo sumo cuatro distintos, a aplicar a los cultivos de regadío, de secano, pastos y terrenos incultos o arbóreos. Por otro lado, coherentes con la realidad del mercado, con la reconocida en general baja rentabilidad del sector agrícola y además con el obligado referente legal de cierta aproximación al valor de mercado, consideramos que todo ello conlleva a que necesariamente dichos tipos de interés han de ser bajos y empíricamente estimamos que deberían ser inferiores al 4%.

Sólo añadir al respecto que sobre el tipo de capitalización aplicable, el método analítico clásico no proporciona ningún criterio preciso para su elección con rigor científico, y así, por ejemplo, G. Medici, tratadista clásico de valoración, señalaba que el técnico valorador deberá establecer el tipo de capitalización en base a su experiencia, es decir, basándose en tipos deducidos del conocimiento (realmente no fácil por la opa-

cidad del mercado) real de ventas realizadas recientemente.

Y por último, en apoyo de la tesis apuntada de que para que los tipos de capitalización a fijar estén acordes con la realidad agrícola, han de ser necesariamente bajos, recordar lo dispuesto en la OM de 28 de julio de 1989 sobre «valoración de bienes en el mercado hipotecario», que en su punto 8.2, y para fincas arrendadas, dispone un tipo de interés igual o superior al 2%.

### **Esquema inicial de una metodología de cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza rústica**

Se toman como premisas iniciales que el posible método a establecer sea lo más sencillo posible; que utilice –tal y como además dispone la Ley reguladora– las conocidas características catastrales de los bienes (con las correcciones precisas por los desajustes que se hubiesen podido producir); y que, una vez adoptada la decisión política de acometer el trabajo, habrá que intentar realizarlo en el menor período de tiempo posible y afectará a un gran número de municipios tanto si se opta por hacerlo sobre los ya renovados (un 67% del total) o sobre la totalidad de los existentes.

Naturalmente habría que contar en el momento inicial con la aprobación de la normativa pendiente, como ya se ha comentado, así como tener en cuenta los plazos o períodos legales de redacción de Ponencias (previos estudios o análisis de mercado) y posteriores notificaciones individuales. Ponencias a realizar tras la elaboración y aprobación, mediante la correspondiente OM, de las «Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del terreno y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica». Se tratará en todo caso de conjugar lo dispuesto sobre capitalización de rentas –en general las potenciales, por inexistencia o falta de conocimiento de las reales–, con lo asi-

mismo establecido de considerar las características catastrales de las parcelas a valorar y la aproximación entre valores catastrales y de mercado que en su momento se disponga.

Tal y como ya se ha expuesto, no podemos olvidar que nos encontraremos ante un proceso valorador masivo, de varias decenas de millones de parcelas y subparcelas, de las que conocemos su caracterización física: superficie, linderos, cultivos o aprovechamientos (calificación catastral) e intensidad productiva de éstos (clasificación catastral). Asimismo se llamó la atención de la importancia del conocimiento de esta intensidad productiva, como plasmación de unos estudios técnicos de rendimientos agrarios en su día realizados, que originaron una clasificación u ordenación por calidad, consagrada por el tiempo y aceptada por el contribuyente. Parece evidente a priori que, al capitalizar la renta potencial teórica de una determinada calificación catastral al tipo de interés reglamentariamente fijado, el que podríamos llamar «valor agrario» obtenido tendrá un apreciable grado de correlación con esa clasificación por rendimientos o calidades existentes para cada calificación en todas las provincias y municipios. Implícitamente se está reconociendo que, si bien tendrá la mayor importancia el valor final catastral a obtener, no hay que olvidar la que asimismo tiene la valoración relativa resultante entre parcelas próximas ya admitida en la clasificación comentada.

Teniendo en cuenta lo anterior de forma breve podríamos esquematizar los siguientes pasos:

### **Valores de mercado**

Se realizarán a nivel provincial los correspondientes estudios o análisis de mercado, según las distintas zonas a determinar, recabando información de Ayuntamientos, distintos Organos de la Administración o empresas especializadas (no frecuentes al respecto) y contrastándolos con los propios del banco



de datos de las Gerencias Territoriales o los obtenidos directamente por sus técnicos.

Estos valores, tras ser coordinados interprovincialmente, permitirían fijar unos precios máximos, medios y mínimos, para cada calificación catastral, posibilitando la elaboración de un cuadro de referencia para los valores obtenidos por capitalización de las rentas.

### **Obtención de la renta capitalizable**

Se iniciará el proceso intentando conocer las posibles rentas reales, con la investigación de los arrendamientos fijados por el correspondiente canon, o las aparcerías según las distintas zonas o comarcas agrarias. De cualquier forma, y por ser lo más usual la explotación directa, habrá que ir a un análisis de renta potencial, posiblemente a través de estudios económicos que contemplen factores técnico-agrarios referidos a las *clases máxima, media y mínima* de cada calificación catastral. Un método, y no el único posible, al que nos referimos aquí, por su tradición y demostrada utilidad catastral, es el llamado método analítico de valoración, anteriormente comentado al hablar de la renta territorial y balance de explotación.

Una vez calculadas esas rentas máximas, media y mínimas para cada calificación catastral, se capitalizarían al interés prefijado y obtendríamos los *valores agrarios correspondientes máximo, medio y mínimo*.

A estos valores *máximo (Vmax), medio (Vm)* o que también podríamos llamar básico provincial (VBP) o *mínimo (Vmin.)*, tras su coordinación, se les haría corresponder, dentro de la calificación estudiada, con las intensidades productivas correlativas: máxima, media y mínima, procediendo luego a las correspondientes interpolaciones lineales entre las valoraciones máximas y medias y sus intensidades intermedias y análogamente para las medias y las mínimas.

Obtendríamos así para cada calificación catastral el valor medio o básico provincial (VBP) del terreno y todos los correspondientes a las distintas intensidades productivas existentes (que obviamente han podido previamente, de considerarse excesivas o muy próximas, ser agrupadas) y por tanto un *cuadro provincial de valores*.

### **Coefficientes correctores**

Parece lógico por otro lado que pueda considerarse la necesidad de establecer determinados índices o coeficientes que puedan reflejar diversos caracteres diferenciales, con incidencia sobre el valor de los terrenos.

Sin ánimo de exhaustividad, y por supuesto sujeto a posterior análisis y cuantificación, podríamos pensar en índices comarcales, municipales o zonales, en definitiva referidos al ámbito territorial, más o menos extenso, que estudiemos, y en determinadas peculiaridades y posible incidencia sobre el valor.

Por otra parte, cabe asimismo no olvidar que el valor agrario del terreno puede verse modificado por muy diversos factores, *intrínsecos* o internos unos, y *extrínsecos* o externos otros. Así entre los primeros podríamos citar los topográficos, forma, tamaño, saneamiento y drenaje, red vial interior, etc. Entre los segundos cabe enumerar por ejemplo la temperatura u orientación, pluviometría, electrificación, proximidad a acuíferos o posibilidad de transformación o mejora, calidad de accesos, existencia y calidad de mercado inmobiliario, distancia a núcleos de población (e importancia de éstos) y/o mercados agrarios, etc. A cada uno de estos factores o grupos de ellos se les podría afectar de un coeficiente – a cuantificar – que recogiese su incidencia en el valor agrario.

### **Valor de las construcciones**

Antes de comentar la posible sistemática de valoración de las construcciones agrarias, como componente del

valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza rústica, conviene recordar que dichas construcciones ni tributaban en la desaparecida Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, ni lo hacen por el momento en el nuevo Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En efecto al ser la referida Contribución un impuesto de producto, las construcciones agrarias afectas a las explotaciones no se estimaban con rendimiento directo y se calificaban dentro del Organigrama vigente bajo el epígrafe de «Improductivos (I-)». En el momento presente y al continuarse, dentro del IBI, bajo el régimen establecido en la Disposición Transitoria Segunda de obtención de valores catastrales de los bienes rústicos por capitalización de bases liquidables vigentes en la Contribución Tributaria Rústica, resulta evidente que, al ser entonces bienes improductivos, no tenían base imponible y liquidable o éstas eran cero y, por tanto, no se obtiene, por capitalización, ningún valor catastral. No ofrece la menor duda que este problema quedará fácilmente resuelto, tan pronto se acometa el desarrollo normativo pendiente y pueda éste ser plenamente aplicado.

Como norma general, el valor catastral de las construcciones de naturaleza rústica se calculará, cuando su tipología y adecuación lo permitan, con los mismos criterios y normas que se utilicen para los bienes de naturaleza urbana. Recordemos que el artículo 68.3 de la Ley reguladora remite, al respecto, a las normas contenidas en el 67.3: «para calcular el valor de las construcciones se tendrán en cuenta, además de las condiciones urbanístico-edificatorias, su carácter histórico-artístico, su uso y destino, la calidad y la antigüedad de las mismas y cualquier otro factor que pueda incidir en el mismo».

Todas estas circunstancias serán tenidas en cuenta como características catastrales de las edificaciones rústicas, a efectos de aplicarles los adecuados coeficientes correctores.

**Cuadro 3.**  
**Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones**

USO	EDIFICIOS		CATEGORIA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 Residencial	1.2. Vivienda unifamiliar	1.2.3. Garajes y porches en planta baja									
	1.3. Edificio Rural	1.3.1. Uso exclusivo viviendas									
2 Industrial	2.1. Fábricas, Almacenes, Talleres Granjas	2.1.1. Fábricas en una planta									
		2.1.2. Fábricas en varias plantas									
		2.1.3. Almacenes, Talleres y Granjas									
		2.1.4. Bodegas									
		2.1.5. Almazaras									
		2.1.6. Molinos									
		2.1.7. Secaderos									
		2.1.8. Selección de clasificadores y embalajes									
		2.1.9. Talleres									
		2.1.10. Aserraderos									
		2.1.11. Cámaras frigoríficas									
		2.1.12. Horreos y similares									
		2.1.13. Almacenes y Heniles									
		2.1.14. Silos zanja									
		2.1.16. Naves de bombeo y transformación									
		2.2. Garajes y Aparcamientos	2.2.1. Garajes y Hangares								
2.2.2. Aparcamientos											
2.2.3. Patios y Corrales											
3 Oficinas	3.1. Edificios exclusivos	3.1.2. Oficinas unitarias									
	3.2. Edificios mixtos	3.2.1. Unido a vivienda									
		3.2.2. Unido a otra actividad									
4 Comercial	4.3. Mercados y Supermercados	4.3.1. Mercados									
		4.3.3. Mercado y exposición ganado									
		4.3.4. Mercado y exposición productos									
5 Deportes	5.2. Descubierta	5.2.3. Tentaderos y Picaderos									
		5.2.4. Instal. tiro Pichón y Cinegéticos									
10 Singulares	10.3. De carácter especial	10.3.5. Jardinería									
		10.3.6. Silos depósitos para sólidos (TM)									
		10.3.7. Depósitos líquidos y Gas									
		10.3.8. Estercoleros									
		10.3.9. Pozos (ML)									
		10.4.0. Piscifactorias y similares									
11 Alojamiento de ganado	11.1. Bovino	10.4.1. Invernaderos (de fábrica)									
		11.1.1. De leche y reproducción									
		11.1.2. De carne y reproducción									
		11.1.3. Mixto de leche y carne									
	11.2. Ovino y Caprino	11.2.1. De leche y reproducción									
		11.2.2. De carne y reproducción									
	11.3. Porcino	11.3.1. De reproducción									
		11.3.2. De recría y cebo									
	11.4. Avícola	11.4.1. De puesta									
		11.4.2. De recría y carne									
	11.5. Cunicultura y otros	11.5.1. Conejos y otros									
11.5.2. De pieles finas											
12 Presas	12.1. En tierra	12.1.1. Embalse en tierra (m <sup>3</sup> en tierra)									
	12.2. En plástico	12.2.1. Embalse en tierra y plástico (m <sup>3</sup> )									
	12.3. En fábrica	12.3.1. Embalse en obra de fábrica (m <sup>3</sup> fábrica)									

### Suelo o terreno

En principio, el suelo o terreno sobre el que se asienta la construcción tiene menos valor relativo en las agrarias que en las urbanas, y se valoraría según el valor del terreno del resto de la parcela donde se ubica la construcción, si toda ella tiene igual valor unitario, o igual al de la subparcela adyacente de mayor valor unitario. Si toda la parcela está construida, su valor unitario sería el mismo que el mayor unitario de los terrenos rústicos colindantes.

### Construcción

Esta se valorará a partir de un «módulo básico de construcción» MBC, multiplicado por su superficie y por un coeficiente o índice que pondere la categoría de la construcción dentro del uso (clase y modalidad) a que se destina. El resultado se corregirá con un coeficiente de antigüedad y con otro relativo al estado de conservación. En casos muy determinados de construcciones afectados por cargas singulares podrá intervenir, además, otro coeficiente reductor.

### Módulo básico de construcción

Para cada municipio se fijará un módulo básico de construcción (MBC) que cuantificará el valor catastral de la construcción por metro construido. Esa fijación, se hará conociendo el MBC utilizado en el municipio para la valoración de los bienes de naturaleza urbana y, siempre que sea posible, deberá ser igual a éste.

### Coeficientes del valor de las construcciones (uso, clase, modalidad y categoría)

Es el coeficiente que multiplicado por el MBC y la superficie construida, da como resultado el valor de esa construcción. En este contexto es como si el MBC fuese un precio medio que multiplicado por este coeficiente nos da el precio por metro cuadrado construido en cada caso.

El cuadro 3, de coeficientes para cada

uso, clase, modalidad y categoría podría ser similar al recogido en el cuadro que se ha confeccionado completando los usos, clases y modalidades establecidos en el RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprobaron las Normas técnicas de valoración para los bienes de naturaleza urbana.

El uso indica la actividad principal a que se dedica la construcción, la clase y modalidad especifican más su dedicación y la categoría la clasifica según su valor relativo (véase su semejanza respecto a las intensidades productivas o clasificaciones dentro de cada calificación catastral).

### Otros coeficientes

Respecto al de antigüedad de la construcción, es conocido que al envejecer ésta va perdiendo valor no sólo por el número de años transcurridos sino también por el uso al que se destine, por lo que habrá que aplicar coeficientes correctores, iguales o similares a los aprobados para los bienes de naturaleza urbana.

Y por último cabría, asimismo considerar otros coeficientes respecto al estado de conservación: normal, regular, deficiente o ruinoso, otro relativo a cargas singulares: carácter histórico-artístico, planes especiales de protección, zonas deprimidas, etc.

En cuanto a la posible metodología, y como apunte final, sólo añadir que cada construcción agraria se dividirá en tantas partes o componentes como sean necesarios, a efectos de su homogeneidad con respecto a la aplicación de los coeficientes anteriormente comentados, con expresión superficial, en cada caso, de su superficie en metros cuadrados, o volumen, en metros cúbicos, para aquellos usos o modalidades en que el coeficiente de valor venga expresado por unidad de capacidad o volumen o, en su caso, en otras unidades. ■

**Manuel Moya Rodríguez**  
Subdirector General de Catastros  
Inmobiliarios Rústicos.  
CGCCT