

# Superficies y valores catastrales de las tierras para los distintos cultivos y aprovechamientos en Andalucía Oriental

JERÓNIMO  
MIRÓN  
PÉREZ

56

Normalmente, cuando se trata de hacer un repaso de las diversas utilidades del Catastro de Rústica, se habla sobre todo de su cualidad de ser la base para una exacción fiscal (el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica) y, en los últimos años, de ser un soporte imprescindible para el control de las ayudas que se distribuyen como consecuencia de la aplicación de la Política Agrícola Común (PAC) de la Unión Europea.

También se alaba su utilidad genérica como base de datos al servicio de distintos fines y como inventario, soportado cartográficamente, de los usos y distribución de la tierra.

El objeto de este artículo es ilustrar, en particular, cómo los datos recogidos en el Catastro de Rústica son útiles para el conocimiento de la realidad agrícola.

Con este punto de partida, se hará un somero análisis de las magnitudes catastrales básicas de Andalucía Oriental en cuanto a cultivos y aprovechamientos, partiendo de la creencia en la fiabilidad de los datos, dado lo avanzado del proceso de renovación catastral en estas provincias. Los datos que se manejarán, en concreto, son dos: uno, objetivo y contrastable como es la superficie y otro, poco comparable, aunque significativo, que es el valor catastral.

Así, primeramente se expone el estado de las renovaciones catastrales, con el fin de ponderar el grado de significación de los datos aportados, para en una segunda parte hacer una breve descripción de los más importantes. Finalmente se comentan los valores catastrales unitarios actualmente existentes.

## Estado de la renovación catastral

Avanzado ya el ejercicio de 1994, los datos globales de renovación catastral en el ámbito de las cuatro provincias orientales de Andalucía, son los siguientes (1):

Municipios renovados: 414, con 3.570.000 Has (85%)

Municipios en renovación: 19, con 98.000 Has (2%)

Municipios pendientes de renovación: 34, con 553.000 Has (13%)

El grado de renovación no es homogéneo en todas las Gerencias Territoriales, habiendo finalizado el proceso en las de Capital (Granada y Málaga) y en las de Al-

mería y Málaga-provincia. En Jaén la superficie renovada es el 68% (3% más en renovación) y en Granada-provincia del 81% (más otro 5% en renovación).

A la vista de los datos, nos encontramos con un catastro renovado en un 85% y con un 15% restante desactualizado aunque utilizable. En caso de contar con la, en estos momentos, difícil dotación presupuestaria, el proceso de renovación podría finalizar con holgura en dos años.

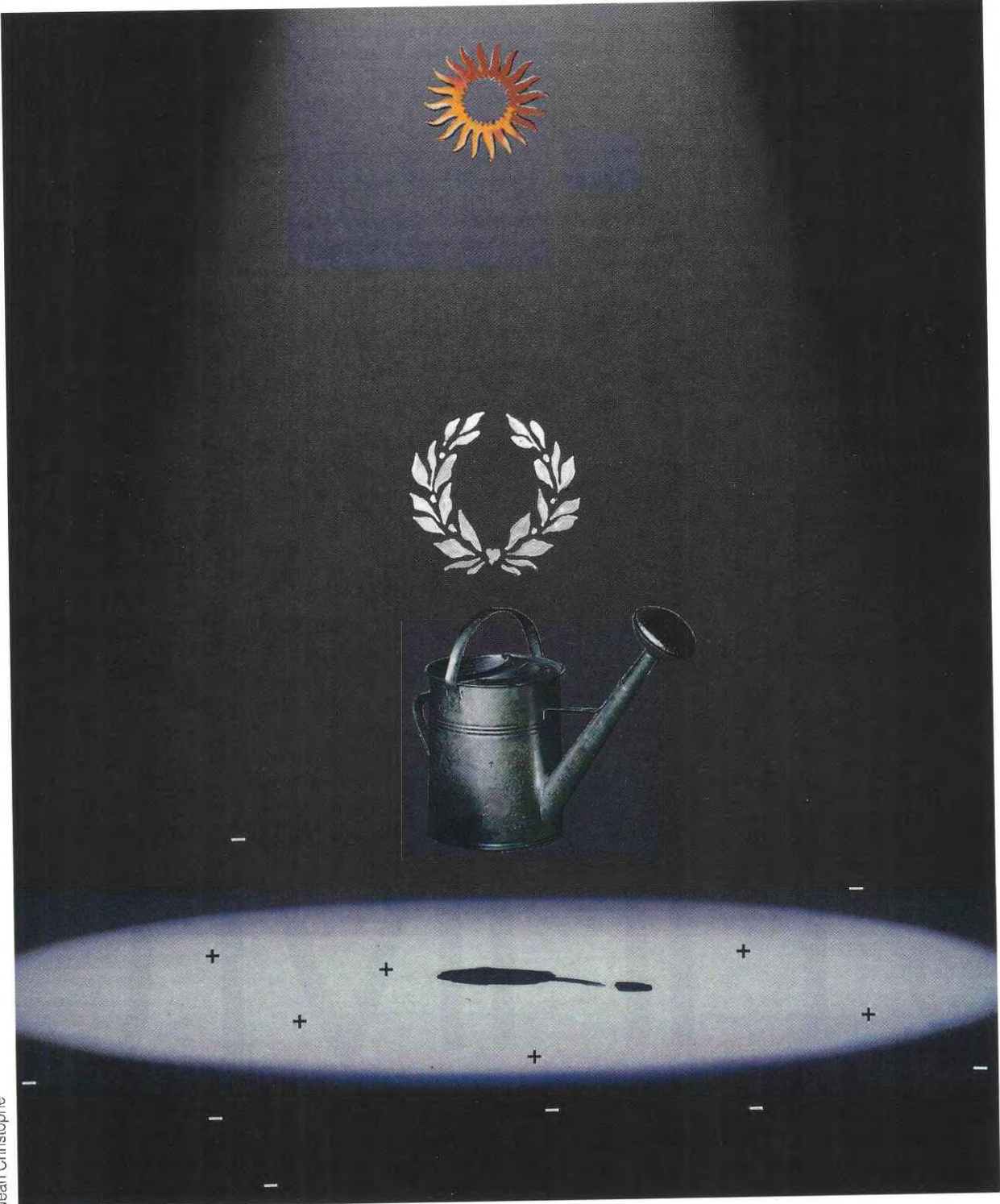
Por otra parte, se dispone de más de un millón de hectáreas en ortofoto de Andalucía Oriental (cerca de un 40% del total de la superficie) correspondientes a municipios ya renovados, pendientes de incorporar a la documentación catastral.

En el cuadro 1 se ofrecen, pormenorizados, los datos anteriores.

## Distribución en superficie y valor catastral de los diferentes cultivos y aprovechamientos

El grado de actualización de la información catastral en las cuatro provincias que nos ocupan permite exponer diversos datos acerca de la distribución de los dife-

(1) Se entienden por municipios renovados aquéllos que han entrado efectivamente en tributación entre 1982 y 1994 y por municipios en renovación aquéllos en los cuales el proceso está iniciado, con entrada en tributación prevista para 1995 ó 1996.



Jean Christophe



**Cuadro 1**  
Estado de la renovación catastral (1994)

Datos globales

	Número de municipios	Superficie en Has	Número de subparcelas	Valor catastral (miles de ptas.)	Valor catastral/Ha (ptas.)	Número de titulares
Almería	103	875.613	760.005	64.386.119	73.533	126.094
Granada	168	1.264.680	841.482	70.513.372	55.756	176.160
Jaén	96	1.348.911	749.896	80.298.101	59.528	196.226
Málaga	100	730.602	509.622	56.717.263	77.631	115.978
Andalucía Oriental	467	4.219.806	2.861.005	271.914.856	64.438	614.458

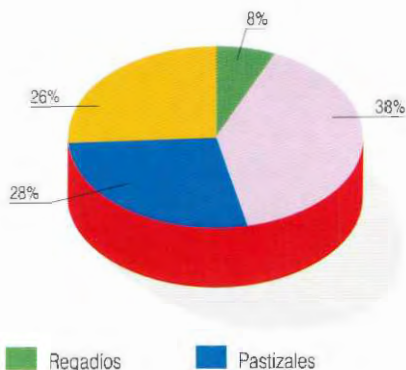
Estado de la renovación

	Renovado				En renovación				Pendiente			
	Municipios		Superficie		Municipios		Superficie		Municipios		Superficie	
	Núm.	%	Has	%	Núm.	%	Has	%	Núm.	%	Has	%
Almería	103	100	875.613	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Granada	146	87	1.026.574	81	15	9	64.184	5	7	4	173.922	14
Jaén	65	68	935.875	69	4	4	34.038	3	27	28	378.998	28
Málaga	100	100	730.602	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Andalucía Oriental	414	88	3.568.664	85	19	4	98.222	2	34	8	552.920	13

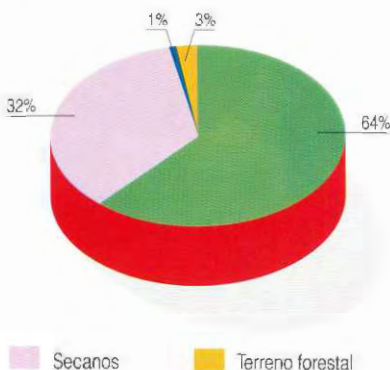
58

Gráfico 1. Participación de los diferentes cultivos y aprovechamientos

a. Participación en superficie



b. Participación en valor



rentes cultivos, con la certeza de que reflejan con suficiente exactitud la distribución de las tierras en Andalucía Oriental.

Dichos datos, que aparecen detallados en el cuadro 2, se han obtenido bajo las siguientes condiciones:

- A partir de las Bases de Datos de Catastro mediante el programa de análisis estadístico «Gerinfo», en uso en los equipos informáticos de todas las Gerencias Territoriales.

- Abarcan aquellos cultivos y aprovechamientos que en superficie o en valor catastral representan más del 1% en el conjunto de Andalucía Oriental.

- Los valores catastrales son los obtenidos por capitalización de bases liquidables vigentes en 1989 al 3%, actualizados

**Cuadro 2**  
Distribución en superficie y valor catastral de los diferentes cultivos y aprovechamientos

Cultivo aprovechamiento	Almería				Granada				Jaén				Málaga				Total Gerencia Regional			
	Superficie		Val. cat. 94		Superficie		Val. cat. 94		Superficie		Val. cat. 94		Superficie		Val. cat. 94		Superficie		Val. cat. 94	
	Has	% S	Miles ptas.	% VC	Has	% S	Miles ptas.	% VC	Has	% S	Miles ptas.	% VC	Has	% S	Miles ptas.	% VC	Has	% S	Miles ptas.	% VC
Almendo seco	47.696	5,44	1.636.779	2,54	68.170	5,58	2.417.178	3,43	6.528	0,49	366.214	0,46	36.153	5,31	2.104.838	3,71	158.547	3,87	6.525.009	2,4
Espartizar o atochar	48.357	5,52	21.205	0,03	50.687	4,15	85.102	0,12	7.591	0,57	13.107	0,02	772	0,11	1.772	0	107.407	2,62	121.186	0,04
Labor seco	140.442	16,02	715.107	1,11	298.602	24,5	10.236.202	14,51	164.560	12,43	9.132.039	11,37	131.524	19,3	7.530.805	13,3	735.128	17,9	27.614.153	10,2
Labor regadío	33.854	3,86	4.234.889	6,58	67.166	5,5	33.822.765	48	32.514	2,46	16.213.052	20,19	16.967	2,49	7.520.739	13,3	150.501	3,64	61.791.445	22,8
Pastos	392.481	44,77	185.613	0,29	224.173	18,4	431.509	0,61	221.707	16,75	972.705	1,21	143.729	21,1	420.920	0,74	982.090	24	2.010.747	0,74
Frutal subtropical	0	0	0	0	2.720	0,22	4.326.405	6,14	0	0	0	0	4.516	0,66	12.160.465	21,4	7.236	0,18	16.486.870	6,06
Encinar	9.951	1,14	27.142	0,04	16.588	1,36	184.806	0,26	19.907	1,5	238.846	0,3	20.752	3,05	282.951	0,5	67.198	1,64	733.745	0,27
Frutal regadío	1.499	0,17	333.512	0,52	3.764	0,31	1.947.427	2,76	1.143	0,09	370.810	0,46	2.485	0,37	980.642	1,73	8.891	0,22	3.632.391	1,31
Huertas regadío	6.906	0,79	2.027.362	3,15	1.888	0,15	1.466.411	2,08	2.461	0,19	1.513.077	1,88	6.913	1,02	5.300.608	9,35	18.166	0,44	10.307.458	3,82
Invernaderos	15.553	1,77	48.292.469	75,01	622	0,05	1.425.014	2,02	0	0	0	0	299	0,04	2.152.703	3,8	16.474	0,4	51.870.186	19,03
Monte bajo y matorral	23.298	2,66	20.060	0,03	194.435	15,9	779.180	1,11	200.626	15,16	711.267	0,89	77.737	11,4	219.770	0,39	496.096	12,1	1.730.277	0,64
Pinar maderable	91.767	10,47	282.421	0,44	138.923	11,35	1.730.959	2,45	164.713	12,44	2.218.704	2,76	51.309	7,54	500.163	0,88	446.712	10,9	4.732.247	1,74
Agrios regadío	5.344	0,61	2.119.396	3,29	953	0,08	419.000	0,59	0	0	0	0	12.478	1,8	9.813.154	17,3	18.775	0,46	12.351.550	4,54
Olivos seco	9.246	1,05	96.437	0,15	100.434	9,23	5.359.504	7,6	408.106	30,83	38.445.748	47,87	99.454	14,6	5.432.223	9,58	617.240	15,1	49.333.912	18,1
Olivos regadío	3.120	0,35	238.386	0,37	12.723	1,04	1.471.094	2,09	58.766	4,44	9.342.085	11,63	863	0,13	171.725	0,3	75.472	1,84	11.127.037	4,13
<b>Totales</b>	<b>829.514</b>	<b>94,62</b>	<b>60.230.778</b>	<b>93,55</b>	<b>1.181.848</b>	<b>96,82</b>	<b>66.102.556</b>	<b>93,77</b>	<b>1.288.622</b>	<b>97,35</b>	<b>79.537.654</b>	<b>99,04</b>	<b>605.951</b>	<b>88,92</b>	<b>54.593.478</b>	<b>96,28</b>	<b>3.905.935</b>	<b>95,31</b>	<b>260.368.213</b>	<b>95,82</b>

Grandes grupos	Almería				Granada				Jaén				Málaga				Total Gerencia Regional			
	Superficie		Val. cat. 94		Superficie		Val. cat. 94		Superficie		Val. cat. 94		Superficie		Val. cat. 94		Superficie		Val. cat. 94	
	Has	% S	Miles ptas.	% VC	Has	% S	Miles ptas.	% VC	Has	% S	Miles ptas.	% VC	Has	% S	Miles ptas.	% VC	Has	% S	Miles ptas.	% VC
Regadíos	66.276	7,55	57.246.014	88,92	89.836	7,35	44.878.116	63,68	94.884	7,18	27.439.024	34,16	44.521	6,51	38.100.036	67,18	295.517	7,18	167.566.937	61,69
Secanos	197.384	22,51	2.448.323	3,8	467.206	38,31	18.012.884	25,54	579.194	43,75	47.944.001	59,7	267.131	39,21	15.067.866	26,59	1.510.915	36,87	83.473.074	30,7
Pastizales	440.838	50,29	206.818	0,32	274.860	22,55	516.611	0,73	229.298	17,32	985.812	1,23	144.501	21,21	422.692	0,74	1.089.497	26,62	2.131.933	0,78
Terreno forestal	125.016	14,27	329.623	0,51	349.946	28,61	2.694.945	3,82	385.246	29,1	3.168.817	3,95	149.798	21,99	1.002.884	1,77	1.010.006	24,64	7.196.269	2,65
<b>Totales</b>	<b>829.514</b>	<b>94,62</b>	<b>60.230.778</b>	<b>93,55</b>	<b>1.181.848</b>	<b>96,82</b>	<b>66.102.556</b>	<b>93,77</b>	<b>1.288.622</b>	<b>97,35</b>	<b>79.537.654</b>	<b>99,04</b>	<b>605.951</b>	<b>88,92</b>	<b>54.593.478</b>	<b>96,28</b>	<b>3.905.935</b>	<b>95,31</b>	<b>260.368.213</b>	<b>95,82</b>

hasta 1994 con los coeficientes establecidos en las distintas Leyes de Presupuestos. Estos valores tienen la ventaja de no estar afectados por exenciones.

• Algunos epígrafes contienen más de una clave de cultivo: Labor regadío (CB, CK, CN, CQ y CR), Huertas regadío (HB, HE, HK y HR), Invernaderos (IF, IH e IN), Agrios regadío (NB, NK y NR), Monte bajo y Matorral (MB y MT) y Olivos regadío (OK y OR). Es decir, se

han agrupado epígrafes catastrales muy relacionados entre sí con el fin de simplificar el análisis.

• Se agregan los datos de las Gerencias de capital y provincia, a fin de ofrecer totales para el conjunto de la provincia en todos los casos.

De los datos reflejados en el cuadro 2, correspondientes a 15 epígrafes (de los 67 utilizados en total en las cuatro provincias), destacan como más impor-

tantes los siguientes:

	% Superficie	% Valor
Pastos	24	0,7
Labor seco	18	10
Olivos seco	15	18
Matorral y Monte		
Bajo	12	0,6
Pinar maderable	11	1,7
Labor regadío	3,6	23
Invernaderos	0,4	19



Si se reúnen los datos en cuatro grandes grupos, nos encontramos que los cultivos de secano (principalmente labor y olivar) ocupan el 38% de la superficie y representan el 32% del valor catastral, los regadíos ocupan sólo el 8% pero suponen el 64% del valor, el terreno forestal (incluyendo matorral) es el 26% en superficie y sólo el 3% en valor y los pastizales en general el 28% con un exiguo 1% en valor catastral. (Estos porcentajes se entienden sobre el total que representan los 15 epígrafes estudiados).

Llama enseguida la atención la notable preeminencia de los regadíos en la valoración catastral, lo cual es lógico si

se considera la baja calidad, en general, de los secanos, tanto por razones edáficas como climáticas. Lo que es más difícil de determinar es si las diferencias de valor secano/regadío son en la actualidad de ese orden, aunque lo fuesen los rendimientos cuando se fijaron los tipos evaluatorios de los cuales derivan los actuales valores catastrales. En otro punto veremos de forma más detallada la asignación de valores actualmente existente.

Dada la heterogeneidad de las agriculturas de Andalucía Oriental, es interesante dar un breve repaso a los rasgos más característicos de cada una de las cuatro provincias.

### Almería

Destaca sobre todo que los cultivos que son importantes en el resto de las provincias aquí son poco significativos, de forma que en superficie hay que señalar que los pastos (de infima calidad) representan nada menos que el 45% de la superficie provincial, con un valor catastral que sin embargo no alcanza el 0,3% del total. Por el contrario, las 15.500 Has de invernadero (1,8% de la superficie) acaparan el 75% del valor, de forma que el resto de los cultivos representan muy poco en valor (otros regadíos, 13%, almendro, 3%).

Nos encontramos así con una agricultura propia de zonas desérticas, con

Cuadro 3  
Valores catastrales unitarios (pesetas/hectárea)

Cultivo aprovechamiento	Almería	Granada	Jaén	Málaga	Andalucía Oriental
Almendro secano	34.317	35.458	56.099	58.220	41.155
Espartizar o atochar	439	1.679	1.727	2.295	1.128
Labor secano	5.092	34.280	55.494	57.258	37.564
Labor regadío	125.093	503.570	498.648	443.257	410.572
Pastos	473	1.925	4.387	2.929	2.047
Frutal subtropical	—	1.590.590	—	2.692.751	2.278.451
Encinar	2.728	11.141	11.998	13.635	10.919
Frutal regadío	222.490	517.382	324.418	394.625	408.547
Huertas regadío	293.565	776.701	614.822	766.759	567.341
Invernaderos	3.105.026	2.291.019	—	7.199.676	3.148.609
Monte bajo y matorral	861	4.007	3.545	2.827	3.488
Pinar maderable	3.078	12.460	13.470	9.748	10.594
Agrios regadío	396.594	439.664	—	786.436	657.872
Olivos secano	10.430	53.363	94.205	54.620	79.927
Olivos regadío	76.406	115.625	158.971	198.986	147.433
Medias ponderadas	72.610	55.932	61.723	90.096	66.660
Grandes grupos	Almería	Granada	Jaén	Málaga	Andalucía Oriental
Regadíos	863.752	499.556	289.185	855.777	567.030
Secanos	12.404	38.554	82.777	56.406	55.247
Pastizales	469	1.880	4.299	2.925	1.957
Terreno forestal	2.637	7.701	8.225	6.695	7.125
Medias ponderadas	72.610	55.932	61.723	90.096	66.660

secanos muy pobres (escasas precipitaciones y suelos muy erosionados) y regadíos extraordinariamente intensivos, siendo poco abundantes tanto los secanos con rendimientos aceptables en cereal, como los regadíos extensivos.

### Granada

En esta provincia se da un mayor equilibrio entre el secano y el regadío. Las tierras de labor secano superan en porcentaje (24% y 15%) las medias de Andalucía Oriental en superficie y en valor, siendo, de las cuatro, la provincia donde está más generalizada la agricultura extensiva de secano.

Pero lo que confiere personalidad especial a la agricultura granadina es su regadío, concentrado en sus vegas y en la costa. Aunque la superficie de regadío no es muy grande (algo más del 6% del total), su participación en el valor catastral total es mayoritaria: 50% del total entre labor riego y huertas y otro 6% con los frutales subtropicales de la costa (con sólo 2.700 Has).

### Jaén

Como es comúnmente conocido, el olivar es el cultivo predominante, hasta el punto de que, entre secano y regadío, supera la tercera parte de la superficie provincial, con cerca de 500.000 Has, y el 60% del valor catastral. Ante esta dominancia, el resto de los cultivos y aprovechamientos importantes en las demás provincias ocupan superficies relativamente modestas (labor secano 12%, pastos 17%). Si acaso puede destacarse que la labor riego alcanza casi el 20% del valor catastral total con sólo el 2% de la superficie.

Otro dato importante es que la masa forestal arbolada representa el 14% de la superficie, de modo que resulta el dato ciertamente llamativo de que la mitad de la superficie de la provincia de Jaén está cubierta de árboles.

### Málaga

Destaca fundamentalmente la buena calidad de sus secanos, que representan el 19% de la superficie en labor secano

(13% en valor) y la importancia de los frutales de regadío. En efecto, las 4.500 Has de frutal subtropical representan cerca de la cuarta parte del valor total, mientras que las 12.500 Has de agrios suponen otro 17%. Por otra parte, cabe señalar la alta valoración otorgada a los invernaderos, 4% del valor catastral con sólo 300 Has.

Puede señalarse también otro dato poco conocido: a pesar de ser la provincia más pequeña, Málaga concentra la tercera parte del encinar de Andalucía Oriental.

En resumen, cada una de las cuatro provincias es bastante peculiar en su agricultura y bastante distinta de las tres restantes: Almería se reparte entre el desierto y el invernadero, en Jaén predomina el omnipresente olivar, Málaga, extensos secanos en el norte de la provincia y frutales de regadío en la costa y Granada participa, en su posición central, de las características de las demás provincias.

## Los valores catastrales

Algo que llama poderosamente la atención cuando se analiza el peso relativo de cada cultivo en superficie y en valor catastral, es la preponderancia abrumadora de los cultivos de regadío en valor. Efectivamente, en muchos casos la participación de un cultivo de regadío en el valor supera en más de diez veces su participación en superficie (Huertas, 0,4% en superficie, 4% en valor), llegando al extremo de los invernaderos, en que la proporción es de 48 a 1.

Por el contrario, los secanos y sobre todo los pastos y los terrenos forestales presentan participaciones relativamente muy bajas en valor (Pastos, 32 veces más importantes en superficie que en valor).

Pueden buscarse razones de diversa índole que justifiquen estas diferencias: rendimiento económico nulo e incluso negativo de muchos cultivos y aprovechamientos de secano, coincidencia de períodos de sequía con asignación de tipos evaluatorios, sobrevaloración de

los cultivos intensivos, etc. En el cuadro 3 se exponen los valores catastrales medios por hectárea actualmente vigentes para los 15 epígrafes estudiados; de ellos pueden entresacarse, por ser los más extendidos y conocidos, los siguientes (2):

	Ptas/Ha
Labor secano	37.500
Labor regadío	410.000
Olivar secano	80.000
Agrios regadío	660.000
Pastos	2.000
Frutal subtropical	2.280.000
Pinar maderable	10.600
Invernaderos	3.150.000

Como puede observarse, los epígrafes de regadío guardan una proporción de 10 a 1 respecto de sus «homólogos» de secano. ¿Es esa la relación en valor de mercado? Es fácil responder que no, pero no lo es tanto responder cuál es la relación. De hecho el «mercado» apenas existe y además es muy poco transparente.

Sin embargo, no es demasiado arriesgado aventurar que, salvando las diferencias interprovinciales y algunas particularidades locales, los secanos parecen rondar en la mayoría de los casos valores catastrales alrededor del 10% de «mercado», mientras que los regadíos pueden situarse en el entorno de 20-30% y en algunos casos incluso por encima. Cabe decir que el que la relación con «mercado» sea más o menos baja no debe ser preocupante, pero sí lo es que dicha relación sea tan dispar.

En cualquier caso, los valores no son iguales en las distintas provincias. Almería presenta en todos los casos valores muy por debajo de la media (salvo en invernaderos, ya que Almería concentra el 94% del total), lo cual puede explicarse por la pobreza relativa de su

(2) Valores medios ponderados en el ámbito de Andalucía Oriental.



suelo. Granada presenta valores bastante acordes con la media, algo más altos en labor regadío y algo más bajos en olivar, subtropicales e invernaderos. Jaén presenta en conjunto valores algo inferiores a la media, pero la supera en los cultivos más importantes en la provincia, especialmente en olivar, lo cual tiene fácil explicación. Málaga presenta valores por encima de la media, a excepción de los cultivos y aprovechamientos arbóreos.

En resumen, los valores catastrales existentes son fiel reflejo de varias circunstancias:

- No se trata de valores fijados mediante los métodos de valoración al uso, sino de capitalizaciones de rendimientos teóricos calculados hace más de diez años, cuando las circunstancias del sector agrario no eran ni siquiera parecidas a las de la actualidad.

62

- Se trata de agriculturas con grandes diferencias interprovinciales, de modo que un cultivo dado puede ser mucho más «valioso» en una provincia que en otra.

- En el momento de la elección de tipos evaluatorios pudieron influir factores coyunturales como sequías, regresión de algunos cultivos, implantación masiva de otros, etc.

- El proceso de renovación catastral y fijación de tipos evaluatorios se prolonga durante varios años, durante los cuales van variando los parámetros agrarios, económicos y sociales.

Consecuencia de todo lo anterior, es un conjunto de valores que reclama, en aras de la equidad, la tarea de fijar el procedimiento de valoración que desde la promulgación de la Ley 39/88 permanece pendiente y que, apoyado en la realidad actual, dé como fruto un sistema que garantice una mejor coordinación entre los valores catastrales de los distintos cultivos y aprovechamientos. ■

**Jerónimo Mirón Pérez**

*Jefe de Área de Rústica*

*Gerencia Regional de Andalucía*

*Oriental. D. G. del CGCCT*