

VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES RÚSTICOS, EN APLICACIÓN DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES

JUAN SANZ Y GARCÍA CANTO

DR. INGENIERO AGRÓNOMO
JEFE DE AREA DE CATASTRO EN EL CGCCT

Generalidades sobre valoración

EL valor de cualquier bien, es la *medida* de la utilidad que proporciona, o de la aptitud para producir satisfacción.

La expresión monetaria del valor, es el precio que se le atribuye, y varía en función del tiempo y las circunstancias que rodean al bien en cuestión.

La acción de valorar o la de formular juicios de valor, consiste en la obtención de la *medida* a la que hemos aludido, utilizando distintas formas o caminos, es decir distintos métodos o criterios.

La valoración ha de ser siempre



La valoración del terreno se basa, en líneas generales, en la determinación del valor agrario, afectado en su caso por coeficientes correctores que contemplan aquellos factores que lo modifican.

objetiva aunque comprendemos que normalmente esté condicionada por las relaciones del bien, tanto las socioeconómicas y jurídicas, y de las de situación aunque sean coyunturales, como por el fin o finalidad a que se destina.

Es frecuente que en el momento de efectuar la valoración, y debido a la diversidad de objetivos, no se pueda eludir la importancia que para la formulación del juicio de valor tiene la *finalidad*, que para tal juicio se solicita, lo que *provoca o puede provocar la existencia de valores distintos de un mismo bien*.

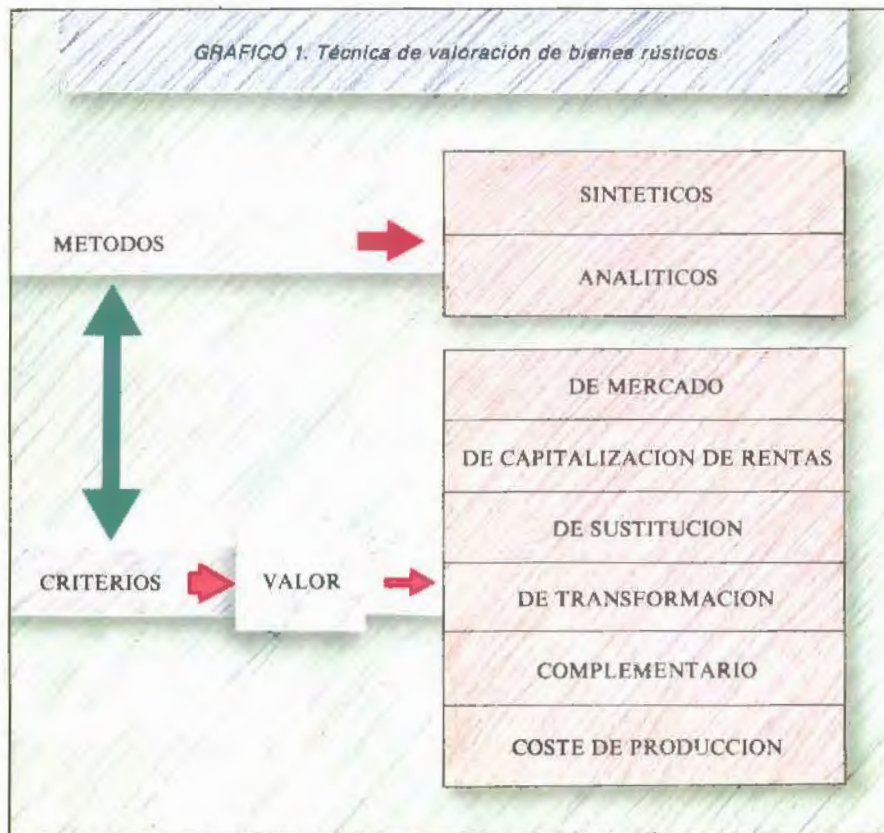
Si nos concretamos a los bienes de naturaleza rústica, es frecuente que el valor asignado a cada bien se utilice para varios fines, tales como, determinación de valor catastral, valor del patrimonio, valor aplicable a los impuestos de sucesiones y transmisiones, etc.

En nuestra opinión, el valor administrativo de referencia debe ser único, adecuándose al fin solicitado por medio de coeficientes, tarifas o tipos de gravamen.

Por otro lado, la valoración de tierras o terrenos, que son bienes muy heterogéneos, entrañan gran dificultad debido tanto a la falta de transparencia en la información, como al comportamiento del mercado cuando existe.

Anteriormente indicamos la existencia de *métodos y criterios* se-

GRÁFICO 1. Técnica de valoración de bienes rústicos



guiados en la técnica de valoración de bienes rústicos, que se concretan en:

| Métodos |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Sintéticos • Analíticos |
| Criterios |
| <ul style="list-style-type: none"> • Valor de mercado • Valor de capitalización • Valor de sustitución • Valor de transformación • Valor complementario • Coste de producción |

Para la determinación del valor catastral, en aplicación de la normativa que expondremos a continuación, se utilizan ambos métodos, *sintéticos* y *analíticos*, eligiendo los criterios del *valor de mercado* y de *capitalización de rentas*.

Legislación aplicable

La Ley 39/88 Reguladora de las Haciendas Locales que contempla

los recursos de los Municipios dispone en el artículo 60 que los Ayuntamientos exigirán los siguientes impuestos:

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Impuesto sobre Actividades Económicas.
- c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

Asimismo, el artículo 61 define el Impuesto sobre Bienes Inmuebles como un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por la *propiedad de naturaleza rústica* y urbana, gravando su valor.

Concretamente, la Ley 39/88 transforma un impuesto sobre el rendimiento, como es la Contribución Territorial Rústica, en un impuesto sobre el valor.

Por otro lado, la citada Ley, en su artículo 68, establece que el valor catastral de los bienes de naturaleza rústica estará integrado por el valor del terreno y el de las construcciones, disponiendo que el del terreno se calculará por *capitalización de las rentas* reales o potenciales según

la aptitud de la tierra para producir los distintos cultivos o aprovechamientos, de acuerdo con sus características catastrales. Se indica también en el mismo artículo que cuando la naturaleza de la explotación o las características del municipio dificulten el conocimiento de las rentas reales o potenciales, podrá calcularse el valor catastral de los bienes, incluidas sus mejoras permanentes y plantaciones, atendiendo al conjunto de factores técnico-agrarios y económicos, y a otras circunstancias que les afecten.

Asimismo, el valor catastral *tendrá como referencia el valor de mercado*, sin que en ningún caso lo pueda superar.

Por otro lado, el valor de las construcciones rústicas se calculará teniendo en cuenta sus condiciones urbanístico-edificatorias, su uso, destino, antigüedad y cualquier otro factor que incida en las mismas.

Criterios para la valoración de unidades catastrales de naturaleza rústica

La valoración del terreno podrá basarse en líneas generales en la determinación del *valor agrario*, que estará afectado, si fuera preciso de coeficientes correctores, que contemplen aquellos factores que lo modifican, tales como situación de la finca o parcela, calidad de accesos a las mismas, expectativas urbanísticas, etc.

La determinación del valor agrario encierra a su vez un peculiar sistema de valoración, que se concreta en los siguientes tres puntos:

- *Fijación y actualización* del valor *absoluto* de cada finca o parcela.
- *Comparación del valor* de cada finca o parcela con otras de su entorno que conlleva una *relativización* de los mismos.
- *Coordinación* de los valores fijados con los de otros bienes rústicos de fuera de su entorno.

Fijación y actualización del valor absoluto

Queremos precisar que el significado del término absoluto es el de independiente, en oposición al concepto de relativo.

- *Fijación del valor.* Se establecerá por cálculo de los valores unitarios, según los cultivos o aprovechamientos, aplicados a la superficie de cada uno, que se obtendrá por:

- Capitalización de rentas obtenidas por información directa o investigando las de arrendamientos o aparcerías.

- Capitalizando las rentas obtenidas a partir de estudios técnico-agrarios y económicos.

- *Actualización del valor.* El valor absoluto ha de establecerse en pesetas corrientes del año en que se fija, lo que lleva implícita su necesaria actualización en períodos cortos de tiempo, pudiendo llevarse a cabo por aplicación de coeficientes, en las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado, según dispone el artículo 72 de la Ley 39/88.

Comparación de los valores

Este aspecto de la valoración nace de que se ha de practicar la misma simultáneamente en un número muy elevado de fincas o parcelas. Piénsese que existen aproximadamente 45 millones de parcelas,

que hay que valorar prácticamente en un año, y que además están relacionadas entre sí por sus características catastrales, situación y proximidad entre ellas.

Todo esto conlleva a una comparación inmediata por los titulares catastrales, de los valores asignados a cada uno de los bienes rústicos, lo que exige de los técnicos valoradores, el respeto al valor relativo de cada uno.

Tenemos dos ejemplos muy claros que nos ayudan a comprender lo que se ha expresado:

- En una *herencia* a repartir entre varios herederos, que precisa la valoración simultánea de los bienes, importa fundamentalmente su valor relativo, para que cada uno de los perceptores reciba la cuota que le corresponde. Si éstas se elevan a valores absolutos expresados en pesetas corrientes, es por motivo de su posterior tratamiento fiscal (abono del Impuesto de Sucesiones).

- En la valoración de fincas rústicas efectuada con motivo de la realización de la *Concentración Parcelaria*, que tiene cierto parecido con la valoración catastral, ya que se valoran simultáneamente todas las parcelas de un término municipal para proceder a un reparto de las mismas entre sus propietarios, de forma distinta a la que tenían al inicio del proceso, solamente se efectúa valoración relativa expresada en puntos, sin que figure en ningún documento su traducción a pesetas.

En nuestro caso se precisa determinar, como ya se ha indicado, el valor absoluto de cada finca o parcela, así como establecer la relación adecuada entre los mismos, es decir establecer su valoración relativa, lo que asimismo entraña disponer de la oportuna mecánica operativa y de un sistema adecuado para su coordinación.

Coordinación de valores

El complejo sistema de valoración apuntado, y su aplicación simultánea a un número elevadísimo de fincas o parcelas, unido a la necesidad de fijar tanto valores absolutos en pesetas corrientes, como establecer una sistemática que permita calcular valores relativos, ha impuesto la necesidad de arbitrar la forma de coordinarlos.

A tal efecto, la coordinación de valores se ha contemplado en sucesivas Ordenes Ministeriales, siendo la última la de 21 de septiembre de 1989.

Se incluye en el gráfico 2, de forma esquematizada, la metodología a seguir, donde intervienen en las distintas fases, las Gerencias, las Juntas Técnicas Territoriales, la Comisión Superior de Coordinación y el Consejo Territorial, en el que se establecen dos circuitos 1 y 2, el primero (trazo de puntos) referido a tablas de valores medios provinciales y el segundo (trazo continuo), referido a Ponencias municipales.



Opinamos que la simple observación del esquema es lo suficientemente clara, evitándonos cualquier tipo de explicación.

Mecánica operativa

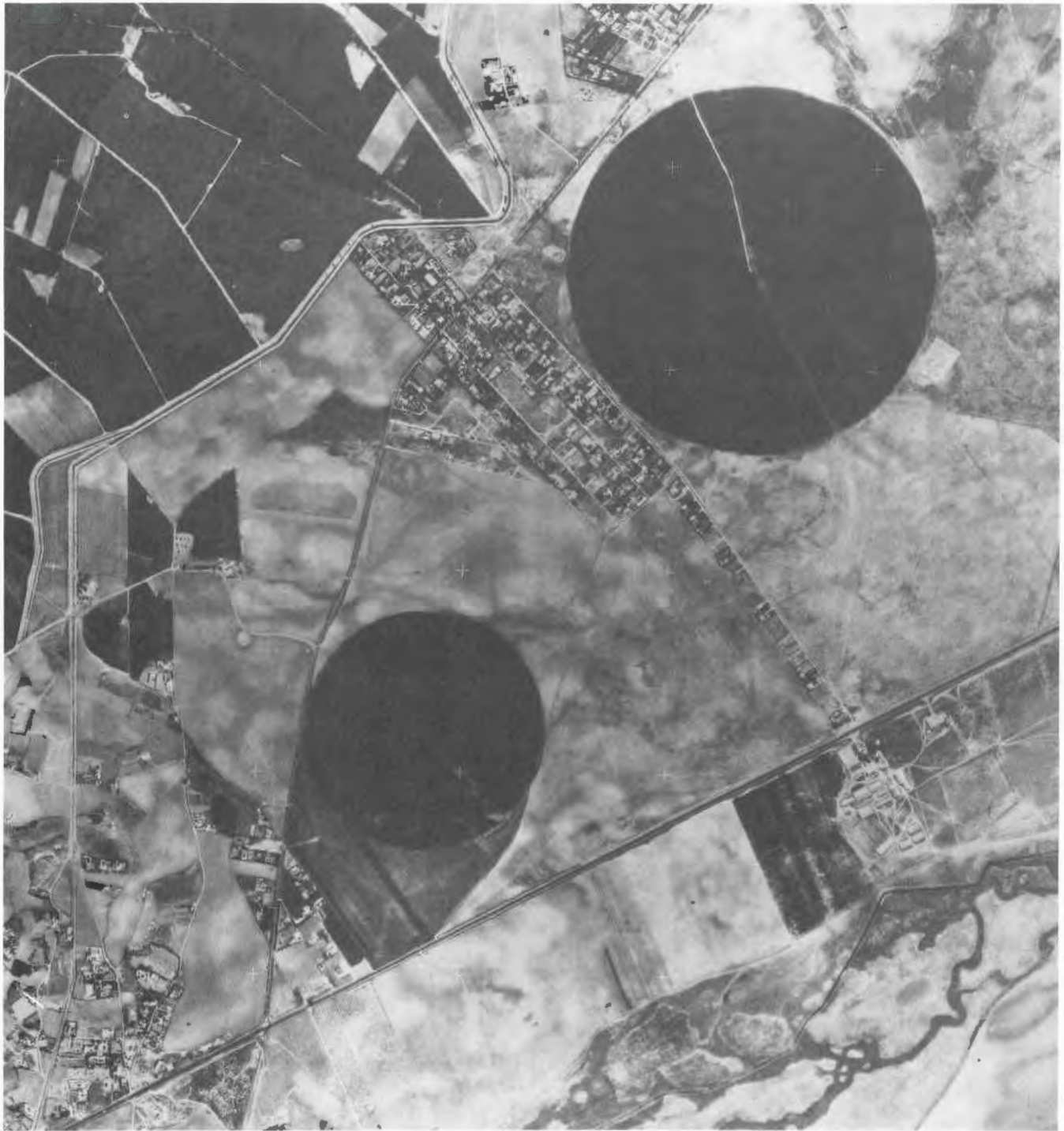
Partimos de la realidad conocida de que cada parcela está dedicada a

un cultivo o aprovechamiento determinado, con una intensidad productiva ya establecida, o más concretamente conocemos su calificación y clasificación.

A tenor de lo anterior, y en nuestra opinión, la valoración catastral puede basarse tanto en la calificación como en la clasificación, ya que en ambos conceptos van im-

plicitos tanto el valor absoluto como el relativo, y más concretamente en lo que se refiere a la *clasificación*, ya que pone de manifiesto en qué proporción una parcela es mejor que otra.

Es decir, partiendo del valor de las intensidades productivas, sólo hemos de trasladar su correlación y relatividad al sistema de valores,



Se parte de la realidad de que cada parcela está dedicada a un cultivo o aprovechamiento determinado, con una intensidad productiva ya establecida, o, más concretamente, se conoce su calificación y clasificación. (Ortofoto del Término de Albacete.)

mediante el siguiente mecanismo:

- Se necesitará información *in situ*, tanto a través de los técnicos de las Gerencias Territoriales, como de los Ayuntamientos, Direcciones Provinciales de Agricultura, Comunidades Autónomas, y demás fuentes de información local sobre los valores de mercado a nivel provincial en sus tres acepciones de *máximo, mínimo y medio o valor más frecuente*, por cada cultivo o aprovechamiento.

- Una vez fijados los valores anteriores, se podrá operar en las Gerencias Territoriales de la siguiente forma:

- Se deberán calcular mediante estudios técnico-económicos referidos a fincas o parcelas de explotación directa (que son la mayoría), las rentas por cultivos o grupos de cultivos, referentes a cada provincia corrigiéndose con las conseguidas por conocimiento de las establecidas en los contratos de arrendamientos o aparcerías, obteniéndose las *rentas medias*.

- Una vez conocidas las rentas medias, se obtendrán los valores medios para cada cultivo o aprovechamiento, por capitalización de las mismas.

- Los valores medios obtenidos por capitalización de las rentas, se relacionarán con el fijado como más frecuente de mercado obteniéndose el valor medio ponderado provincial o *valor medio provincial*, para cada cultivo o aprovechamiento.

- Fijados los valores medios provinciales, se pueden elaborar los cuadros de valores provinciales de cada cultivo por intensidades productivas.

Estos cuadros de valores, han de ser coordinados por las Juntas Técnicas Territoriales, arbitrando la Comisión Superior de Coordinación los criterios marco correspondientes.

- Una vez aprobados los cuadros provinciales se inicia el trámite de elaboración de las *Ponencias de Valores del municipio*.

Elaboración de las Ponencias de Valores

Podemos definir la *Ponencia de Valores* como el conjunto de normas, índices, módulos y coeficientes que establecen los valores unitarios aplicables a los bienes de naturaleza rústica, situados en áreas económicas homogéneas, que normalmente serán zonas, municipios o comarcas.

Por ser las más frecuentes nos referiremos a la *elaboración de Ponencias de Valores*, aunque lo que argumentemos es válido aunque cambie el ámbito de actuación.

Se inicia la elaboración de las mismas con un estudio detallado de las características socioeconómicas de cada municipio, fijándose si fuera necesario un coeficiente municipal, que puede ser mayor, igual o menor que 1, que aplicado a los valores medios provinciales nos da los *valores medios municipales*.

Cada valor medio municipal operará sobre los de las actuales intensidades productivas de cada cultivo o aprovechamiento, relacionándose con la que corresponde a la intensidad media, y *dará valor a las distintas intensidades productivas, es decir a cada clase de cultivo*.

El valor medio municipal y los valores de cada intensidad productiva deben cumplir la condición de que el producto de la superficie total municipal de cada cultivo por el valor medio, sea igual a la suma de los productos de la superficie correspondiente a cada intensidad productiva multiplicado por el va-

lor que a cada una se le haya asignado.

Los cuadros de valores municipales por cultivos y aprovechamientos que necesariamente habrán aplicado los criterios marco y coeficientes correctores, así como la normativa establecida por la Comisión Superior y las Juntas Técnicas Territoriales, constituyen uno de los documentos básicos de la Ponencia.

Una vez determinados los valores de cada intensidad productiva en cada cultivo, por una simple operación matemática aplicada a la superficie de cada parcela, obtenemos su *valor agrario*, y por tanto del de una finca, entendiéndose ésta como un conjunto de parcelas.

El último paso consistirá en la *aplicación de los coeficientes modificativos* que miden la incidencia de los factores no agrarios, que transforman el valor agrario en *valor del terreno*.

Paralelamente, se debe efectuar el catastro de las *construcciones agrarias* arbitrándose un sistema análogo al utilizado en las construcciones urbanas, estableciéndose un cuadro de coeficientes según características constructivas, uso, clase, destino y categoría o tipo de la construcción que han de ser aplicados a un módulo básico de las mismas.

Esta normativa ha de seguir el mismo trámite en las Juntas Técnicas y en la Comisión Superior.

Una vez fijado el valor de la construcción agraria, se determina por simple suma al valor del terreno, el *valor catastral*.



El valor dado a las distintas intensidades productivas, es decir, a cada clase de cultivo, influirá decisivamente en la valoración final.