



VALORACION CATASTRAL RUSTICA

- 1. VALORACIÓN DE LOS CULTIVOS.
- 2. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES RUSTICAS.



Artículo 1. Definición, naturaleza y ámbito de aplicación.

1. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.¹⁰

2. Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.¹¹

La descripción comprenderá:

- Las características físicas del inmueble (localización superficie, ...)
- Las características jurídicas (titularidad, ...)
- Las características económicas → **VALOR CATASTRAL**



Artículo 22. Valor catastral.⁹²

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Se trata por tanto de:

- Un valor **Objetivo**, es decir no sujeto a interpretación ni a criterios personales.
- Un valor **Obtenido a partir de datos que figuran en la base de datos catastral**. De ahí la importancia de la actualización permanente de esta.
- Un valor que se obtiene a su vez de las dos variables que configuran el valor de un producto inmobiliario: **el valor del suelo y el valor de las construcciones**.



Artículo 23. Criterios y límites del valor catastral.⁹³

1. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- d) Las circunstancias y valores del mercado.
- e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.⁹⁴

3. Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.



VALORACIÓN CULTIVOS

1. Antecedentes y normativa.
2. Calculo actualmente.
3. Ejemplos.



ANTECEDENTES Y NORMATIVA:

- Decreto 2230/1966, de 23 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Contribución Rústica y Pecuaria.
- RD 1519/1982, de 9 de julio, por el que se regula la rectificación quinquenal de las bases imponibles de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria (1983-1087).
- RD-Ley 5/1987, de 11 de diciembre (prorroga para 1988).
- Ley 39/1988, de 28 de diciembre reguladora de las haciendas locales (IBI).

Decreto 2230/1966, de 23 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Contribución Rústica y Pecuaria

La base imponible de cada parcela catastral se obtendra a partir de los productos o rendimientos líquidos que se calculen por hectàrea de cada cultivo.

El hecho imponible recae sobre la renta que anualmente produzcan real o potencialmente los bienes y actividades calificadas tributariamente como rusticas o pecuarias.

La renta se determina a traves de cuentas analiticas correspondientes para cada cultivo.

Renta = $I - G$ = Tipo evaluatorio = Base imponible

Estos tipos evaluatorios (rentas) se calculaban por quinquenios.



CUENTAS ANALÍTICAS

Las cuentas contienen los productos y gastos necesarios de un modelo de explotación por cultivo.

Se fijan para un **quinquenio** haciéndose coincidir con la rotación y teniendo en cuenta la media en el nivel de cosecha y los precios obtenidos, compensándose así tanto las subidas y bajadas de producción, como las alzas y bajas en los precios y las malas cosechas.

Se fijaban **parcelas tipo para cada cultivo** y de ellas se reflejaban en las cuentas, al menos, los datos mínimos y máximos obtenidos para la provincia, para cada variable recogida en las cuentas (abonos, semillas, riego,...).

En función de la **cuenta máxima y mínima** se determinaban el número de clases que se establecía en esa provincia(a menor diferencia, mayor homogeneidad y por tanto menos clases).



TIPO EVALUATORIO, APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN

- El tipo evaluatorio es el conjunto de beneficio y renta ($Tev = I-G$).
- Las cuentas eran coordinadas por la juntas interprovinciales y su misión era la coordinación de los valores efectuados por la revisión en las distintas provincias.
- Finalmente, la junta mixta central de la contribución rústica estudiaba las distintas propuestas de las juntas provinciales y fijaba los criterios definitivos de valoración.



TIPO EVALUATORIO, APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN

De los cuadros provinciales aprobados **se deducirán** los correspondientes a los términos municipales y de estos, por aplicación a las parcelas.

Una vez aprobados por los consejos de dirección de los consorcios, los cuadros de tipos evaluatorios provinciales, o en su caso zonales, **quedarán simultáneamente aprobados los cuadros municipales** de ellos deducidos como consecuencia de la vigente correlación de clases entre ambos.

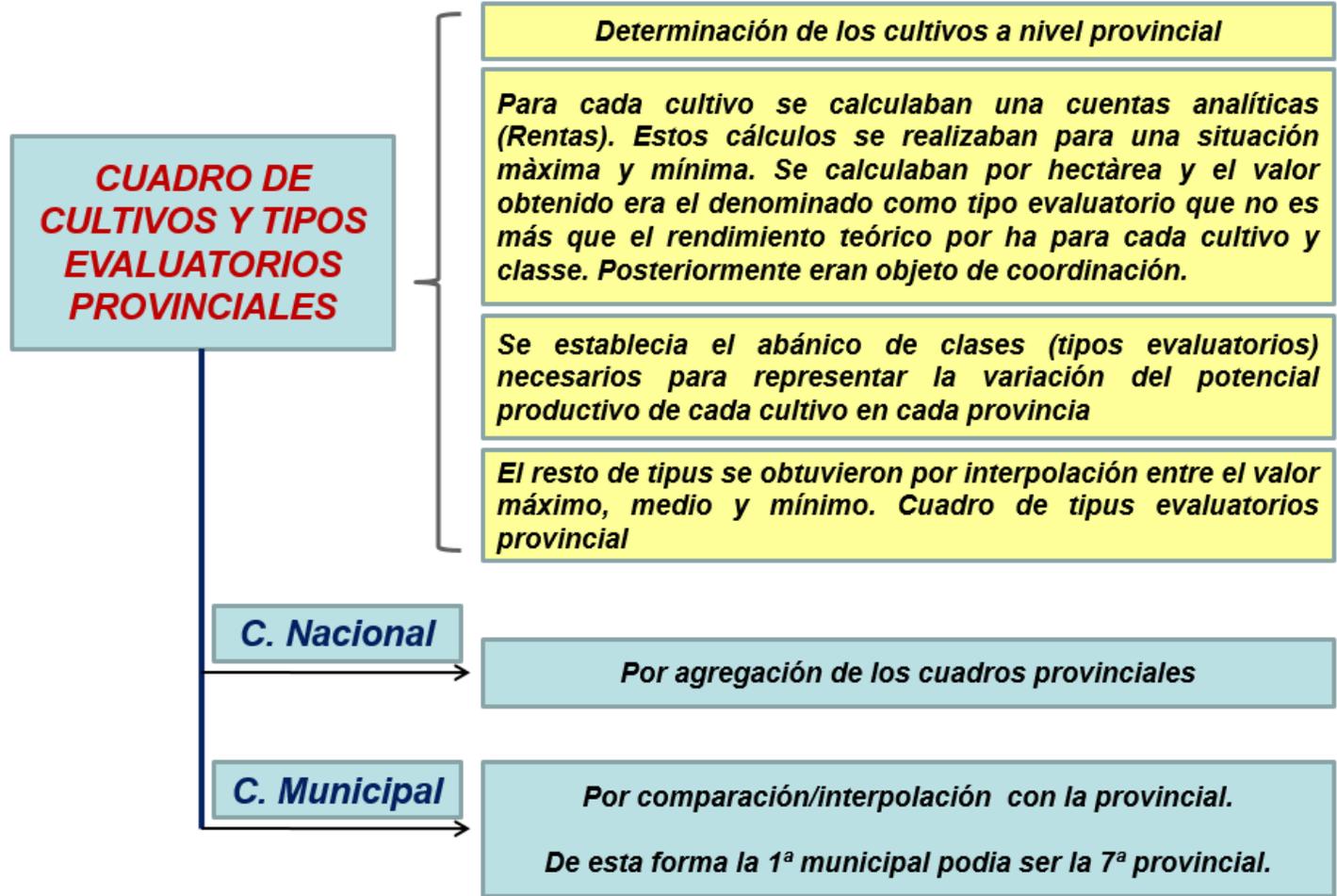
Ej:

Provincial 1 a 35,

Municipal 1 a 7 (4 a 16 provinciales)



DETERMINACIÓN DE LOS TIPOS EVALUATORIOS





Ley 39/1988 de 28 de diciembre reguladora de las haciendas locales.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor de los bienes inmuebles, que se fijarán tomando como referencia su valor de mercado sin que en ningún caso puedan superar a este.

La ley cambia el paradigma y se pasa de un modelo que graba las rentas a un modelo que graba el valor catastral, calculado tomando como referencia el valor de mercado.

Disposición adicional segunda: *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 por 100 el importe de las bases liquidables vigentes en la misma fecha** a efectos de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria.*



CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

1. Cálculo de la base imponible (rendimiento teórico de la parcela)

- **Base imponible (BI)₁₉₈₉** = Tipo evaluatorio (T_{ev} €/ha) * Superficie (ha) / 0,03

2. Cálculo de la base liquidable

- **Base liquidable (BI)₁₉₈₉** = Base imponible (BI)₁₉₈₉ * 0,5

3. Cálculo valor catastral en 1989

- $VC_{1989} = T_{ev} * S * 0,5 / 0,03$

4. Cálculo valor catastral años posteriores a 1989 mediante actualización anual con los coeficientes de actualización del valor catastral publicados en las leyes de presupuestos generales del estado.



| COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN VALOR CATASTRAL | |
|---|---|
| INMUEBLES RÚSTICOS | I.B.I. |
| Para 1990 | 1,05 Artículo 25 Ley 5/1990 de 29 de junio |
| Para 1991 | 1,5 Artículo 70 Ley 31/1990 de 27 de diciembre |
| Para 1992 | 1,05 Artículo 77 Ley 31/1991 de 31 de diciembre |
| Para 1993 | 1,05 Artículo 74 Ley 39/1992 de 29 de diciembre |
| Para 1994 | 1,035 Artículo 71 Ley 21/1993 de 29 de diciembre |
| Para 1995 | 1,035 Artículo 74 Ley 41/1994 de 30 de diciembre |
| Para 1996 | 1,035 Artículo 25 R.D.L. 12/1995 de 28 de diciembre |
| Para 1997 | 1,026 Artículo 60 Ley 12/1996 de 30 de diciembre |
| Para 1998 | 1,021 Artículo 66 Ley 65/1997 de 30 de diciembre |
| Para 1999 | 1,018 Artículo 67 Ley 67/1998 de 30 de diciembre |
| Para 2000 | 1,02 Artículo 69 Ley 54/1999 de 29 de diciembre |
| Para 2001 | 1,02 Artículo 62 Ley 13/2000 de 28 de diciembre |
| Para 2002 | 1,02 Artículo 61 Ley 23/2001 de 27 de diciembre |
| Para 2003 | 1,02 Artículo 60 Ley 52/2002 de 30 de diciembre |
| Para 2004 | 1,02 Artículo 60 Ley 61/2003 de 30 de diciembre |
| Para 2005 | 1,02 Artículo 63 Ley 2/2004 de 27 de diciembre |
| Para 2006 | 1,02 Artículo 62 Ley 30/2005 de 29 de diciembre |
| Para 2007 | 1,02 Artículo 64 Ley 42/2006 de 28 de diciembre |
| Para 2008 | 1,02 Artículo 70 Ley 51/2007 de 26 de diciembre |
| Para 2009 | 1,02 Artículo 72 Ley 2/2008 de 23 de diciembre |
| Para 2010 | 1,01 Artículo 77 Ley 39/2010 de 22 de diciembre |
| Para 2011 | 1 Artículo 78 Ley 26/2009 de 23 de diciembre |
| Para 2012 | 1 No hay actualización* |

* 2012 – 2020: Hay que tener en cuenta que la Ley de Presupuestos Generales del Estado no contiene precepto sobre actualización de valores catastrales mediante coeficientes.





SISTEMA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS EVALUATORIOS

Sistema tradicional vs Sistema actual

Sistema tradicional: identificaba el cultivo existente en una subparcela mediante la calificación catastral. Sólo se utilizaban las CC, intensidades productivas y tipos evaluatorios existentes en el **cuadro municipal** de tipos evaluatorios. La intensidad era elegida manualmente a criterio del técnico de catastro.

Artículo 23 del TRLCI: 1. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y **su aptitud para la producción.**
- b) ...

Problemática de asignación manual luego comparación entre parcelas, y límites entre municipios.



SISTEMA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS EVALUATORIOS

Sistema tradicional vs **Sistema actual**

Sistema actual: Se trata de un sistema de asignación automática (sustituye a partir de noviembre de 2018 al sistema tradicional)

Con este sistema se identifica el cultivo existente en una subparcela mediante la elección de un producto y un sistema de explotación determinado, en función de éstos y de los valores de **determinadas variables** se calcula automáticamente el potencial productivo y el tipo evaluatorio que le corresponde, siempre de forma coordinada entre los rangos de potencialidad de ese cultivo y el rango de valores del cuadro de tipos evaluatorios de la provincia.



SISTEMA DE ASIGNACIÓN DE TIPOS EVALUATORIOS

Sistema actual

Incorporación en catastro de variables a las parcelas:

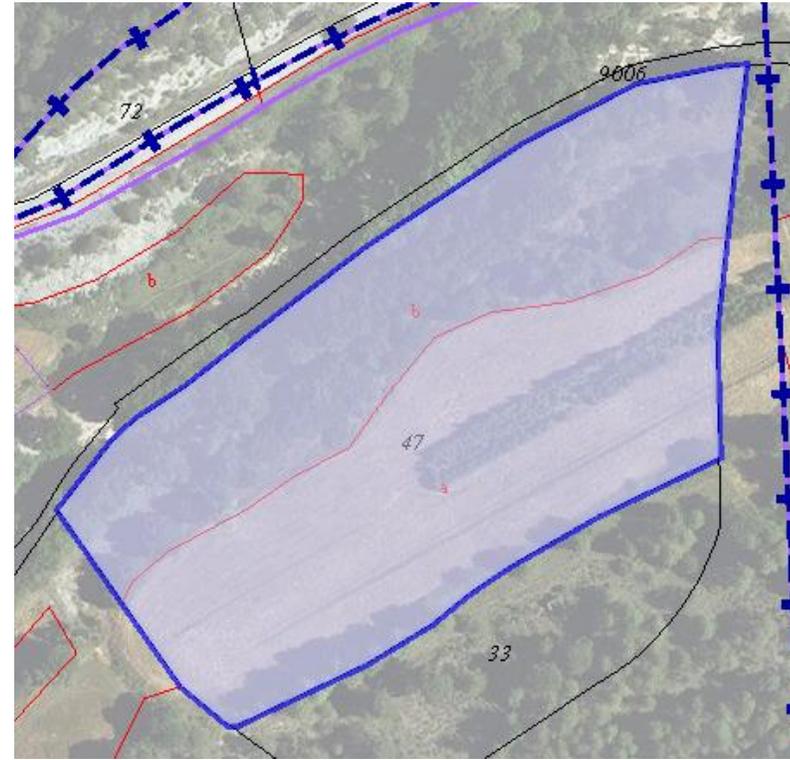
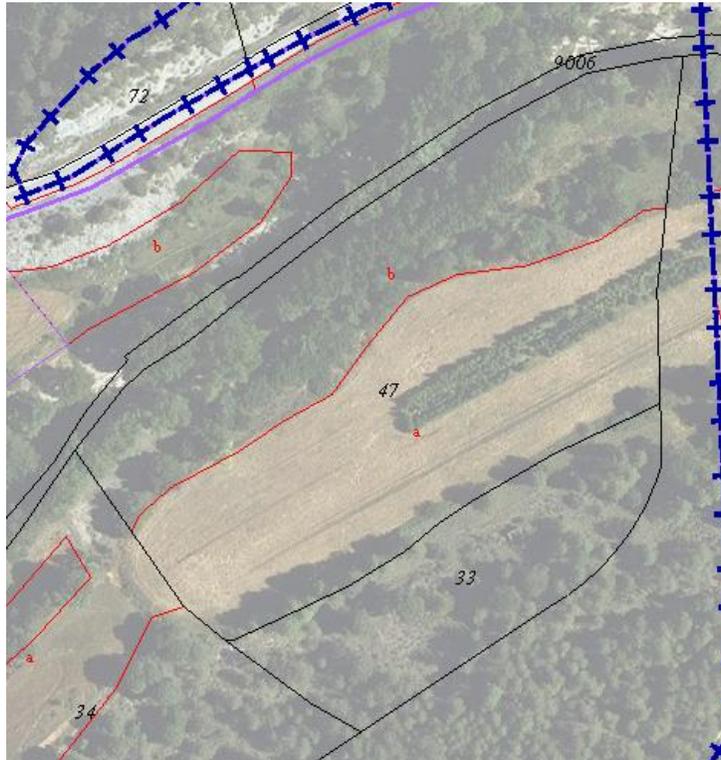
- Variable agroclimáticas, agronómicas y del terreno que lo determinan.
 - Se calculan a nivel de subparcela
 - 5 variables:
 - Índice de Turc.
 - Período frío (0-12 meses días $<5C^{\circ}$)
 - Rendimiento de materia seca.
 - Pendiente
 - Altitud.

Índice de Turc: demuestra que hay una correlación entre determinadas variables climáticas y la producción de una especie sobre un suelo bien labrado y fertilizado. Si se calcula el índice de potencialidad agrícola de Turc en un determinado lugar, y si se dispone del valor que alcanza la producción en el mismo período de tiempo, puede establecerse la relación producción-índice, relación que permitirá predecir la producción esperada en cualquier otro período. Así una de las aplicaciones del índice de productividad de Turc es para estimar los aumentos de producción que implicaría la transformación de una zona de secano en regadío. (Factores solar, térmico y de sequedad = 1 en regadío)



SISTEMA ACTUAL, VARIABLES AGROCLIMÀTIQUES

Se incorporan a nivel de subparcela ¿Qué es subparcela?





SISTEMA ACTUAL, VARIABLES AGROCLIMÁTICAS

Procedencia de los datos:

- Pendiente (MDT, PNOA, IGN)
- Altitud (MDT, PNOA, IGN)
- Índice de Turc (S/R), MAPA (ministerio agricultura pesca y alimentación).
- Rendimiento Materia Seca (S/R), MAPA. Por comarcas.
- Período frío (MAPA)

- Gradiente optimo altitudinal. (Ministerio transición ecológica y reto demográfico) MITERD. (IGN)
- Orientación (MDT, PNOA, IGN).
- Índice de Serrada Gandullo (MITERD). Paterson aplicado. m³/ha/año.

SISTEMA ACTUAL, POTENCIAL PRODUCTIVO

En última instancia el potencial productivo obtenido de la aplicación de las variables agroclimáticas se asocia con los resultados de las cuentas de gastos y productos.

- Potencial productivo: Del mínimo al máximo.
- Cuenta analítica: Del mínimo al máximo.

Valores coordinados a nivel municipal, provincial y nacional.

VALORACIÓN RUSTICA URBANIZABLE SIN DESARROLLAR

Disposición transitoria segunda (TRLCI)

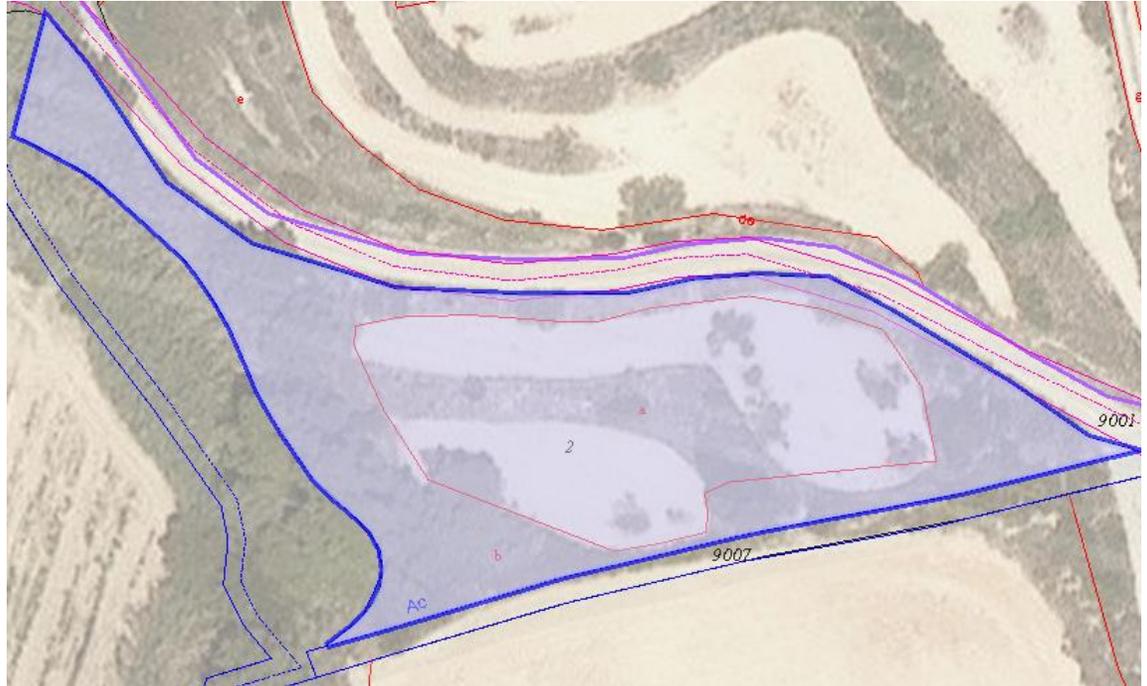
Punto 2: No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos **cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable** por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, **la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos** que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

Suelo no urbanizable: Valoración por cultivos

Suelo urbanizable sin realización de plan parcial: Valoración por aplicación módulos de ponencia.



EJEMPLO DE HOJA DE VALORACIÓN CULTIVOS



EJEMPLO DE HOJA DE VALORACIÓN CULTIVOS

Valor Año 1989:

$$\text{Labor tierra-arable} = 0,5 * (13,823278 \text{ €/ha} * 0,0915 \text{ ha}) / 0,03 = 21,08 \text{ €}$$

Valor Año 1990:

$$= \text{Valor año 1989} * 1,05 \text{ (coef PGE)} = 21,08 * 1,05 = 22,13 \text{ €}$$

Valor Año 2021:

$$= \text{Valor año 1990} * \text{coef PGE} = 22,13 * 2,407315 = 53,27 \text{ €}$$

Coef LPGE
↑



VALORACIÓN CONSTRUCCIONES

1. Antecedentes y normativa.
2. Calculo actualmente.
3. Ejemplos.



VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Indispensables y NO indispensables

Construcciones Indispensables:

- Almacenes agrarios.
- Granjas.
- Invernaderos.
- Balsas, etc.



Construcciones NO indispensables:

- Viviendas.
- Comercios.
- Industrias.
- Restaurantes.



VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Antecedentes y normativa

1. Hasta el año 2006: No se valoraba ninguna construcción indispensable.
2. A partir del año 2006 (Ley 48/2002): Se comienzan a valorar las indispensables en aquellos municipios en los que se realiza una ponencia de valores con posterioridad a 2006.
3. En el año 2013: Se inicia el procedimiento de regularización catastral que tiene como finalidad el incorporar a catastro todas las modificaciones o alteraciones de las construcciones no declaradas. Este procedimiento incluye también la incorporación y valoración de las construcciones indispensables. Ponencias R
4. Situación actual: Todas las construcciones indispensables y no indispensables tienen que estar incorporadas y valoradas en catastro.



VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Antes de 2006



Posterior a 2006





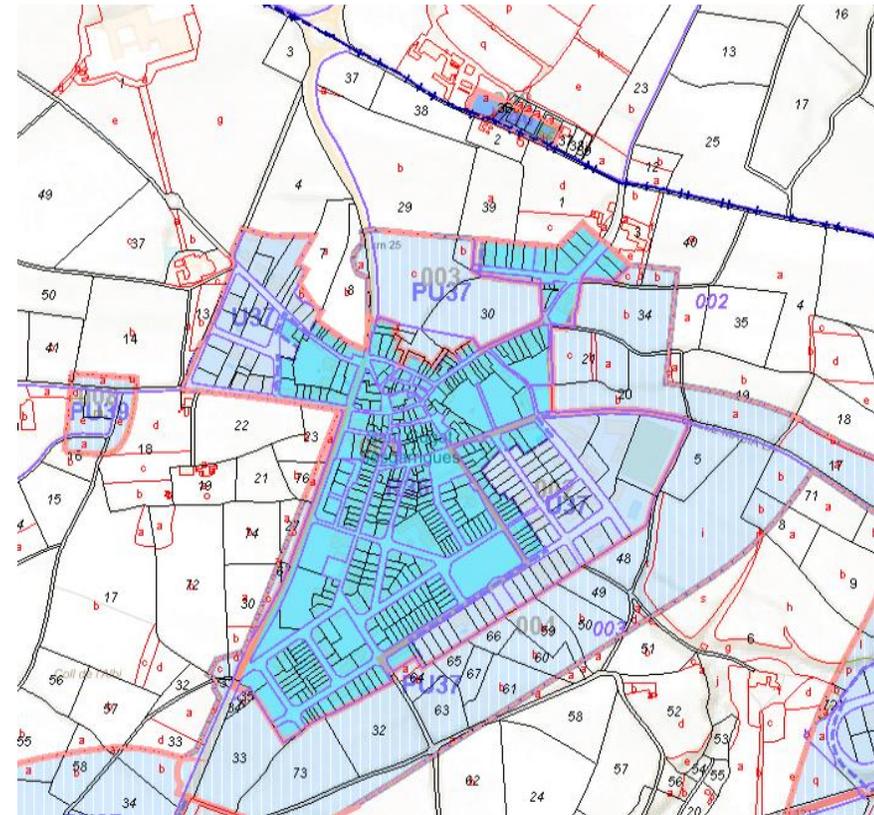
VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Se efectúa aplicando la correspondiente ponencia de valores del municipio.

¿Qué es una ponencia de valores?

La Ponencia de valores un documento elaborado por la Dirección General del Catastro que recoge los criterios, **módulos de valoración**, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles, que se encuentran dentro de su ámbito de aplicación (municipales).

Estudio de mercado preceptivo (Norma 21, RD 1020/1993)





VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

En las construcciones se diferencian dos elementos para la determinación del valor catastral:

- **Valor del suelo:** Por aplicación de los módulos específicos de valoración de cada ponencia. Coeficientes de la *Orden EHA 3188/2006 de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración*.
MBR-7 o MBR municipal.
- **Valor de las construcciones:** Por aplicación de las reglas de valoración de las construcciones determinadas en la ponencia de valores. MBC es el módulo básico de las construcciones, tiende a determinarse un único MBC para todo el municipio.

VALOR DEL SUELO OCUPADO POR LAS CONSTRUCCIONES

Disposición transitoria primera del RDL 1/2004 TRLCI: *El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.*

1. El suelo ocupado por las construcciones a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se valorará por aplicación del valor de suelo correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones.
2. Dicho valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, se calculará mediante la aplicación de los coeficientes incluidos en el cuadro siguiente al Módulo Básico de Repercusión (MBR) correspondiente, según la tipología de las construcciones existentes:

| Tipología de la construcción | Coeficiente a aplicar sobre el MBR municipal | | | | | | |
|---|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | MBR 1 | MBR 2 | MBR 3 | MBR 4 | MBR 5 | MBR 6 | MBR 7 |
| Residencial en edificaciones de categorías 1 y 2 | 0,138 | 0,140 | 0,152 | 0,187 | 0,220 | 0,277 | 0,400 |
| Residencial en edificaciones de resto de categorías | 0,052 | 0,053 | 0,057 | 0,070 | 0,083 | 0,104 | 0,150 |
| Terciario, dotacional y equipamientos | 0,052 | 0,053 | 0,057 | 0,070 | 0,083 | 0,104 | 0,150 |
| Industrial y almacén no agrario | 0,035 | 0,035 | 0,038 | 0,047 | 0,055 | 0,069 | 0,100 |
| Deportivo | 0,017 | 0,018 | 0,019 | 0,023 | 0,028 | 0,035 | 0,050 |

| Tipología de la construcción | Coeficiente a aplicar sobre el MBR 7 |
|--|--------------------------------------|
| Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación | 0,100 |
| Extensiva | 0,015 |

3. La tipificación y categorización de las tipologías constructivas a que se refiere este artículo se llevará a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la normativa catastral vigente, en especial, los recogidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, cuando en una parcela o inmueble existan varias construcciones independientes con tipologías diferentes, se asignarán los valores unitarios de suelo que correspondan a cada una de ellas. En caso de coexistencia de varias tipologías en la misma construcción, el valor unitario se calculará según la proporción de las superficies de cada una de las tipologías.



Orden EHA 3188/2006

Modificado por:

Orden EHA 2816/2008

Coeficientes valor construcciones



Ejemplo





VALOR DEL SUELO OCUPADO POR LAS CONSTRUCCIONES

Orden EHA 3188/2006

Tipologías diferentes implican valores de suelo diferentes.

3. La tipificación y categorización de las tipologías constructivas a que se refiere este artículo se llevará a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la normativa catastral vigente, en especial, los recogidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, cuando en una parcela o inmueble existan varias construcciones independientes con tipologías diferentes, se asignarán los valores unitarios de suelo que correspondan a cada una de ellas. En caso de coexistencia de varias tipologías en la misma construcción, el valor unitario se calculará según la proporción de las superficies de cada una de las tipologías.



VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

RD 1020/1993, De 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores.

*Norma 11: Se entiende como **superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales** de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.*

*Norma 12: Para valorar las construcciones se utilizará el **valor de reposición**, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.*



CATEGORÍAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la **asignación de la categoría** se tendrá en cuenta la **calidad de los materiales** e instalaciones de las que disponga la construcción y estas deben ajustarse a los criterios establecidos en el catálogo de tipologías constructivas de la ponencia correspondiente. También se tendrá en consideración las categorías asignadas a las construcciones de **características constructivas similares que se encuentren cerca**, en aras de mantener una correcta coordinación de los valores catastrales.

En una misma edificación se utilizara la misma categoría para todos los locales que la integren salvo las excepciones debidamente justificadas y que se motivarán en el informe correspondiente.



CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES

| CATÁLOGO DE EDIFICIOS | |
|---|--------------------------------------|
| TIPOLOGÍA | 0 2 1 1 |
| USO | AGRARIO - GANADERO |
| CLASE | GRANJA CEBADERO PORCINO |
| MODALIDAD | EN UNA PLANTA CON ESTRUCTURA CERRADA |
| CATEGORÍA | 6 |
| Municipio: | RAJADELL |
| Polígono: | 2 |
| Parcela: | 43 |
| Año de construcción | 2.003 |
|  | |
| CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | |
| <p>Cimentación: zapatas para soportar pórticos prefabricados de hormigón unidas mediante riostra perimetral.</p> <p>Estructura: prefabricada de hormigón o similares .</p> <p>Cerramiento con paredes de hormigón, masa homogénea de cemento o similares.</p> <p>Cubierta: fibrocemento proyectada con espuma de poliuretano, o bien de chapa galvanizada con aislamiento interno tipo sándwich, o similares.</p> <p>Solera de hormigón con emparrillado.</p> <p>Ventanas de policarbonato o similares.</p> <p>Interiores con cochiqueras formadas por frontales, puertas y separadores prefabricados</p> <p>Instalaciones interiores Transportador de pienso, e instalación de calefacción.</p> | |

| CATÁLOGO DE EDIFICIOS | |
|--|--------------------------------------|
| TIPOLOGÍA | 0 2 1 1 |
| USO | AGRARIO - GANADERO |
| CLASE | GRANJA CEBO PORCINO |
| MODALIDAD | EN UNA PLANTA CON ESTRUCTURA CERRADA |
| CATEGORÍA | 7 |
| Municipio: | SANT MARTI DE CENTELLES |
| Polígono: | 3 |
| Parcela: | 13 |
| Año de construcción | 1.994 |
|  | |
| CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | |
| <p>Cimentación: zapatas para soportar pórticos prefabricados de hormigón unidas mediante riostra perimetral.</p> <p>Estructura: prefabricada de hormigón o similares.</p> <p>Cerramiento con bloques prefabricados de hormigón o similares.</p> <p>Cubierta: fibrocemento proyectada con espuma de poliuretano, o bien de chapa galvanizada con aislamiento interno tipo sándwich, o similares.</p> <p>Solera de hormigón con emparrillado.</p> <p>Ventanas laterales tipo guillotina de poliéster, policarbonato o similares.</p> <p>Puertas metálicas</p> <p>Interiores con cochiqueras formadas por frontales, puertas y separadores prefabricados o similares.</p> <p>Instalaciones interiores Transportador de pienso, e instalación de calefacción.</p> | |

RD 1020/1993 normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Norma 20: Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

| USO | TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS | | CATEGORÍA | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | CLASE | MODALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 RESIDENCIAL RESIDENCIAL | 1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO | 1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA | 1,65 | 1,40 | 1,20 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 | 0,65 | 0,55 |
| | | 1.1.2 EN MANZANA CERRADA | 1,60 | 1,35 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,70 | 0,60 | 0,50 |
| | | 1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA | 0,80 | 0,70 | 0,62 | 0,53 | 0,46 | 0,40 | 0,30 | 0,26 | 0,20 |
| | 1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO | 1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA | 2,15 | 1,80 | 1,45 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,70 |
| | | 1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA EN LINEA O MANZANA CERRADA | 2,00 | 1,65 | 1,35 | 1,15 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 | 0,65 |
| | | 1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA | 0,90 | 0,85 | 0,75 | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 | 0,40 | 0,35 |
| | 1.3 EDIFICACIÓN RURAL | 1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,90 | 0,80 | 0,70 | 0,60 | 0,50 | 0,40 |
| | | 1.3.2 ANEXOS ANEXOS | 0,70 | 0,60 | 0,50 | 0,45 | 0,40 | 0,35 | 0,30 | 0,25 | 0,20 |
| | 2 INDUSTRIAL INDUSTRIAL | 2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO | 2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA | 1,05 | 0,90 | 0,75 | 0,60 | 0,50 | 0,45 | 0,40 | 0,37 |
| 2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS | | | 1,15 | 1,00 | 0,85 | 0,70 | 0,60 | 0,55 | 0,52 | 0,50 | 0,40 |
| 2.1.3 ALMACENAMIENTO ALMACENAMIENTO | | | 0,85 | 0,70 | 0,60 | 0,50 | 0,45 | 0,35 | 0,30 | 0,25 | 0,20 |
| 2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS APARCAMIENTOS | | 2.2.1 GARAJES | 1,15 | 1,00 | 0,85 | 0,70 | 0,60 | 0,50 | 0,40 | 0,30 | 0,20 |
| | | 2.2.2 APARCAMIENTOS APARCAMIENTOS | 0,60 | 0,50 | 0,45 | 0,40 | 0,35 | 0,30 | 0,20 | 0,10 | 0,05 |
| 2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE | | 2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO | 1,80 | 1,60 | 1,40 | 1,25 | 1,20 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| | 2.3.2 ESTACIONES ESTACIONES | 2,55 | 2,25 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | |
| 3 OFICINAS OFICINAS | 3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO | 3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES | 2,35 | 2,00 | 1,70 | 1,50 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| | | 3.1.2 OFICINAS UNITARIAS | 2,55 | 2,20 | 1,85 | 1,60 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 |
| | 3.2 EDIFICIO MIXTO | 3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS | 2,05 | 1,80 | 1,50 | 1,30 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,70 |
| | | 3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,85 | 0,65 | 0,55 | 0,45 | 0,35 |
| | 3.3 BANCA Y SEGUROS | 3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO | 2,95 | 2,65 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 |
| | | 3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO | 2,65 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 |
| 4 COMERCIAL COMERCIAL | 4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO | 4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES | 1,95 | 1,60 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 | 0,65 |
| | | 4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,70 |
| | 4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO | 4.2.1 EN UNA PLANTA | 2,50 | 2,15 | 1,85 | 1,60 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,85 |
| | | 4.2.2 EN VARIAS PLANTAS | 2,75 | 2,35 | 2,00 | 1,75 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,90 |
| | 4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS | 4.3.1 MERCADOS | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| | | 4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS | 1,80 | 1,60 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,70 |

Edificación rural



Ejemplo





RD 1020/1993 normas técnicas de valoración y el cuadro marco de

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 5 DEPORTES DEPORTES | 5.1 CUBIERTOS | 5.1.1 DEPORTES VARIOS | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,30 | 1,10 | 0,90 | 0,70 | 0,50 |
| | | 5.1.2 PISCINAS | 2,30 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 |
| | 5.2 DESCUBIERTOS | 5.2.1 DEPORTES VARIOS | 0,70 | 0,55 | 0,50 | 0,45 | 0,35 | 0,25 | 0,20 | 0,10 | 0,05 |
| | | 5.2.2 PISCINAS | 0,90 | 0,80 | 0,70 | 0,60 | 0,50 | 0,40 | 0,35 | 0,30 | 0,25 |
| | 5.3 AUXILIARES | 5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc. | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,90 | 0,80 | 0,70 | 0,60 | 0,50 |
| 5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS | 5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS | 2,40 | 2,15 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 | |
| | 5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELODROMOS, etc. | 2,20 | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | |
| 6 ESPECTÁCULOS ESPECTÁCULOS | 6.1 VARIOS | 6.1.1 CUBIERTOS | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 |
| | | 6.1.2 DESCUBIERTOS | 0,80 | 0,70 | 0,60 | 0,55 | 0,50 | 0,45 | 0,40 | 0,35 | 0,30 |
| | 6.2 BARES MUSICALES SALAS de FIESTAS DISCOTECAS | 6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO. | 2,65 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 |
| | 6.2.2 UNIDO a OTROS USOS | 2,20 | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | |
| | 6.3 CINES Y TEATROS | 6.3.1 CINES | 2,55 | 2,30 | 2,05 | 1,80 | 1,60 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 |
| | 6.3.2 TEATROS | 2,70 | 2,40 | 2,15 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | |
| 7 OCIO Y HOSTELERÍA OCIO Y HOSTELERÍA | 7.1 CON RESIDENCIA | 7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELS | 2,65 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 |
| | | 7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS | 2,85 | 2,55 | 2,30 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,30 | 1,15 |
| | 7.2 SIN RESIDENCIA | 7.2.1 RESTAURANTES | 2,60 | 2,35 | 2,00 | 1,75 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 |
| | | 7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS | 2,35 | 2,00 | 1,70 | 1,50 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| | 7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES | 7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES | 2,60 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 |
| | 7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS | 2,50 | 2,25 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,45 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | |
| 8 SANIDAD Y BENEFICENCIA SANIDAD Y BENEFICENCIA | 8.1 SANITARIOS con CAMAS | 8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS | 3,15 | 2,80 | 2,50 | 2,25 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,45 | 1,30 |
| | | 8.1.2 HOSPITALES | 3,05 | 2,70 | 2,40 | 2,15 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 |
| | 8.2 SANITARIOS VARIOS | 8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS | 2,40 | 2,15 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 |
| | | 8.2.2 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS | 2,65 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 |
| | 8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA | 8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.) | 2,45 | 2,20 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 |
| | 8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.) | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | |
| 9 CULTURALES Y RELIGIOSOS CULTURALES Y RELIGIOSOS | 9.1 CULTURALES con RESIDENCIA | 9.1.1 INTERNADOS | 2,40 | 2,15 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 |
| | | 9.1.2 COLEGIOS MAYORES | 2,60 | 2,35 | 2,10 | 1,90 | 1,70 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 |
| | 9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA | 9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| | | 9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS | 2,30 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 |
| | 9.3 RELIGIOSOS | 9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,90 | 0,80 | 0,70 |
| | 9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS | 2,90 | 2,60 | 2,30 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,40 | 1,20 | 1,05 | |
| 10 EDIFICIOS SINGULARES EDIFICIOS SINGULARES | 10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS | 10.1.1 MONUMENTALES | 2,90 | 2,60 | 2,30 | 2,00 | 1,80 | 1,60 | 1,40 | 1,20 | 1,05 |
| | | 10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS | 2,30 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 |
| | 10.2 DE CARÁCTER OFICIAL | 10.2.1 ADMINISTRATIVOS | 2,55 | 2,20 | 1,85 | 1,60 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| | | 10.2.2 REPRESENTATIVOS | 2,75 | 2,35 | 2,00 | 1,75 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 |
| | | 10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS | 2,20 | 1,95 | 1,75 | 1,55 | 1,40 | 1,25 | 1,10 | 1,00 | 0,85 |
| | | 10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR | 0,25 | 0,22 | 0,18 | 0,15 | 0,11 | 0,08 | 0,06 | 0,04 | 0,03 |
| | | 10.3.3 CAMPINGS | 0,18 | 0,16 | 0,14 | 0,12 | 0,10 | 0,08 | 0,06 | 0,04 | 0,02 |
| | | 10.3.4 CAMPOS de GOLF | 0,050 | 0,040 | 0,035 | 0,030 | 0,025 | 0,020 | 0,015 | 0,010 | 0,005 |
| | | 10.3.5 JARDINERÍA | 0,17 | 0,15 | 0,13 | 0,11 | 0,09 | 0,07 | 0,05 | 0,03 | 0,01 |
| | | 10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M ³) | 0,35 | 0,30 | 0,25 | 0,20 | 0,17 | 0,15 | 0,14 | 0,12 | 0,10 |
| | 10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M ³) | 0,37 | 0,34 | 0,31 | 0,29 | 0,25 | 0,23 | 0,20 | 0,17 | 0,15 | |
| | 10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M ³) | 0,80 | 0,65 | 0,50 | 0,40 | 0,37 | 0,35 | 0,31 | 0,27 | 0,25 | |



COEFICIENTES VALOR CONSTRUCCIONES

Se parte del MBC y MBR designado en la ponencia vigente.

- Artículo 4 de la orden 3188/2006. Módulos aplicables. SUELO (MBR)
- Norma 20: Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (categorias)
- Norma 13:
 - Coeficiente H: Antigüedad de la construcción.
Reformas y estados de vida.
 - Coeficiente I: Estado de conservación.

Art 4




COEFICIENTE H ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación:

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, **hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.**

| t Años completos | H | | | | | | | | |
|---------------------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|------------|------------|-------|
| | Uso 1.º | | | Uso 2.º | | | Uso 3.º | | |
| | Categorías | | | Categorías | | | categorías | | |
| | 1-2 | 3-4 5-6 | 7-8-9 | 1-2 | 3-4 5-6 | 7-8-9 | 1-2 | 3-4 5-6 | 7-8-9 |
| 0 - 4 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 5 - 9 | 0,93 | 0,92 | 0,90 | 0,93 | 0,91 | 0,89 | 0,92 | 0,90 | 0,88 |
| 10 - 14 | 0,87 | 0,85 | 0,82 | 0,86 | 0,84 | 0,80 | 0,84 | 0,82 | 0,78 |
| 15 - 19 | 0,82 | 0,79 | 0,74 | 0,80 | 0,77 | 0,72 | 0,78 | 0,74 | 0,69 |
| 20 - 24 | 0,77 | 0,73 | 0,67 | 0,75 | 0,70 | 0,64 | 0,72 | 0,67 | 0,61 |
| 25 - 29 | 0,72 | 0,68 | 0,61 | 0,70 | 0,65 | 0,58 | 0,67 | 0,61 | 0,54 |
| 30 - 34 | 0,68 | 0,63 | 0,56 | 0,65 | 0,60 | 0,53 | 0,62 | 0,56 | 0,49 |
| 35 - 39 | 0,64 | 0,59 | 0,51 | 0,61 | 0,56 | 0,48 | 0,58 | 0,51 | 0,44 |
| 40 - 44 | 0,61 | 0,55 | 0,47 | 0,57 | 0,52 | 0,44 | 0,54 | 0,47 | 0,39 |
| 45 - 49 | 0,58 | 0,52 | 0,43 | 0,54 | 0,48 | 0,40 | 0,50 | 0,43 | 0,35 |
| 50 - 54 | 0,55 | 0,49 | 0,40 | 0,51 | 0,45 | 0,37 | 0,47 | 0,40 | 0,32 |
| 55 - 59 | 0,52 | 0,46 | 0,37 | 0,48 | 0,42 | 0,34 | 0,44 | 0,37 | 0,29 |
| 60 - 64 | 0,49 | 0,43 | 0,34 | 0,45 | 0,39 | 0,31 | 0,41 | 0,34 | 0,26 |
| 65 - 69 | 0,47 | 0,41 | 0,32 | 0,43 | 0,37 | 0,29 | 0,39 | 0,32 | 0,24 |
| 70 - 74 | 0,45 | 0,39 | 0,30 | 0,41 | 0,35 | 0,27 | 0,37 | 0,30 | 0,22 |
| 75 - 79 | 0,43 | 0,37 | 0,28 | 0,39 | 0,33 | 0,25 | 0,35 | 0,28 | 0,20 |
| 80 - 84 | 0,41 | 0,35 | 0,26 | 0,37 | 0,31 | 0,23 | 0,33 | 0,26 | 0,19 |
| 85 - 89 | 0,40 | 0,33 | 0,25 | 0,36 | 0,29 | 0,21 | 0,31 | 0,25 | 0,18 |
| 90 - más | 0,39 | 0,32 | 0,24 | 0,35 | 0,28 | 0,20 | 0,30 | 0,24 | 0,17 |





COEFICIENTE H ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Usos:

- Uso 1.º Residencial, oficinas y edificios singulares.
- Uso 2.º Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.
- Uso 3.º Fábricas y espectáculos.

Categorías: Según queden establecidas en el cuadro de coeficientes (N20).



COEFICIENTE H ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

A los efectos de aplicación de este coeficiente, se contemplan los siguientes casos de reforma:

R – Rehabilitación integral

O – Reforma total

E – Reforma media

I – Reforma mínima

Rehabilitación integral: Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la **cuantía económica de las obras supere el 75%** de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma total: Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un **coste superior al 50% e inferior al 75%** de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma media: Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste **superior al 25% e inferior al 50%** de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma mínima: Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un **coste inferior al 25%** de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.



COEFICIENTE H ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

La corrección de la antigüedad se realiza de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c)^i$$

Siendo:

F_a = Fecha de antigüedad.

F_c = Fecha de construcción.

F_r = Fecha de reforma.

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

$i = 0,25$ reforma mínima (I)

$i = 0,50$ reforma media (E)

$i = 0,75$ reforma total (O)

$i = 1$ en caso de rehabilitación (R)

COEFICIENTE I ESTADO DE CONSERVACIÓN

Normal: (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): **1,00**.

Regular: (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): **0,85**.

Deficiente: (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): **0,50**.

Ruinoso: (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): **0,00**.





EDIFICACIÓN RURAL

La utilización de las tipologías de edificación rural, indicadas en el cuadro inferior, tendrá un carácter excepcional.

Se considerarán viviendas rurales aquellas que por su diseño, por los materiales empleados en su construcción por sus instalaciones y por el uso a que se destinan, **no puedan en modo alguno ser consideradas como viviendas de segunda residencia**, y que, además, cumplan todas las siguientes condiciones:

1. Estar ubicadas en **núcleos de menos de 5.000 habitantes**, cuya actividad económica fundamental sea la agricultura, la ganadería, la pesca, la minería o en diseminado en suelo no urbanizable.
2. Tener un **máximo de dos plantas**, sin contar el desván, sobrado o algarfa.
3. En las de construcción reciente, la **superficie útil de la vivienda no será superior a 90 metros cuadrados**, sin contar en esta superficie el desván, sobrado o algarfa.

Por ello, en ningún caso se tipificarán como vivienda rural, las obras nuevas, reconstrucciones o rehabilitaciones integrales de viviendas unifamiliares (o las declaraciones de las ya existentes) situadas en fincas que no se destinen a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.





TINGLADOS Y COBERTIZOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, **no tendrán la consideración de construcción** los tinglados y cobertizos de pequeña entidad utilizados en explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, definidos por el carácter ligero y poco duradero de los materiales empleados en su construcción, y en todo caso por la ausencia de obra civil fija.



INVERNADEROS

Se consideran invernaderos como construcción a efectos de catastro, toda **estructura cerrada y de obra civil fija permanente**, con cerramientos realizados por **materiales rígidos** siempre transparentes, dentro de la cual es posible obtener unas condiciones ambientales artificiales de humedad y temperatura que permiten realizar el cultivo de especies vegetales, en condiciones óptimas, **obteniendo producciones fuera de estación**.



Invernadero



No invernadero



BALSAS

A efectos catastrales cabe considerar como construcciones las balsas de riego de carácter extensivo e importantes dimensiones de carácter permanente con **obra civil fija** sobre el terreno. Sirven para el almacenamiento de agua, y pueden dar servicio a una o varias explotaciones agrícolas. Requieren de un importante movimiento de tierras, ya sea en desmonte o terraplén, compactación, la instalación de una capa impermeabilizante (PVC-P, PEAD, caucho-butilo, etc), sistema de drenaje, vertedero o sistema de seguridad, red de evacuación del agua de riego, cerramiento fijo sobre el terreno para evitar caídas.

ZBE 10.3.2, categorías de 8 a 9



No balsa





EJEMPLO CÁLCULO SUELO + CONSTRUCCIONES

Nave de planta rectangular con una superficie construida de 1.282m² y una superficie útil de 1.100m², dedicada a la cría y producción de aves con orientación para avicultura de carne. Se trata de una explotación de reciente construcción (certificado de fin de obra con fecha 22 de marzo de 2016). Posee unas instalaciones tecnificadas y adaptadas a una producción ganadera intensiva, con sistemas de control de la temperatura y humedad ambiental, así como sistemas automáticos de suministro y dosificación de pienso y agua, entre otras instalaciones.

La tipología asignada es la 2.1.1. y según características de la construcción una categoría 7.

El estado de conservación es bueno.



EJEMPLO CÁLCULO SUELO + CONSTRUCCIONES

Tenemos que la Ponencia del municipio X es del año 2009 (con fecha de efectos 1 de enero de 2010).

Se asigna un MBR 6 y un MBC 5, esto se indica en el documento 1 de las ponencias, en la memoria (Capítulo 2 criterios valorativos).

Valores de construcción y repercusión de acuerdo a lo establecido en la *Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el modulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.*

EJEMPLO CÁLCULO SUELO + CONSTRUCCIONES

Valor de suelo = MBR 7 * coef art 4 = $37,8 \text{ €/m}^2 * 0,100 = 3,78 \text{ €/m}^2$

Art 4



Valor suelo edificación = $3,78\text{€/m}^2 * 1282\text{m}^2 = \mathbf{4.845,96\text{€}}$

Valor construcción = MBC asignado (5) * N20 * N13 (H * I)

N20

H

I



Valor construcción = $500\text{€/m}^2 * 0,4 * 1 * 1 = 200\text{€/m}^2$

Valor construcción = $200\text{€/m}^2 * 1282\text{m}^2 = \mathbf{256.400\text{€}}$

Valor total construcción = Valor suelo + Valor construcción = $256400\text{€} + 4845,96\text{€} = \mathbf{261.245,96\text{€}}$

Valor catastral construcción = $261245,96\text{€} * \text{RM} = 261245,96\text{€} * 0,5 = \mathbf{130.622,98\text{€}}$



VALOR DE REFERENCIA

Inmuebles rústicos: Normativa, usos fiscales y elaboración





LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL.

Transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del consejo, de 12 de julio de 2016 por la que se establecen normas contra las practicas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego.

LEY 11/2021, DE 9 DE JULIO DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA EL FRAUDE FISCAL.

El valor de referencia de cada inmueble servirá como base imponible de los **Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD)** y sobre **Sucesiones y Donaciones (ISD)**.

Cuando una operación de transmisión de un inmueble esté sujeta a uno de estos impuestos, el valor de referencia de dicho inmueble será la base imponible del impuesto correspondiente. **No obstante**, si el valor declarado, el precio o la contraprestación pagada son superiores al valor de referencia del inmueble, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Así, **el valor de referencia del inmueble será la base mínima** de tributación en estos impuestos.



CARACTERÍSTICAS DEL VALOR DE REFERENCIA.

1. Es determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del **análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario**, en función de las características catastrales de cada inmueble.
2. Es una de las características económicas de la descripción catastral del bien inmueble.
3. **No superará el valor de mercado.** Para ello, se aplicará un factor de minoración en su determinación.
4. El valor de referencia **no afecta al valor catastral** vigente, ni tiene ningún efecto sobre el IBI.
5. El valor de referencia de los inmuebles se determinará, año a año, por aplicación de **módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas** de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad, y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro.
6. Estos módulos se asignarán a los **productos inmobiliarios representativos** por zonas del territorio llamadas ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y se corresponderán con los **precios medios de las compraventas.**



CARACTERÍSTICAS DEL VALOR DE REFERENCIA.

7. En el caso de bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble concreto a partir del módulo de valor medio aplicable en el ámbito en el que se ubique, teniendo en cuenta las diferencias de **categorías, antigüedad y estado de conservación** entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo. Para ello se usará, transitoriamente, la normativa de valoración catastral.
8. En el caso de bienes inmuebles rústicos sin construcción, el valor de referencia se calculará a partir del módulo de valor medio, en función de sus características, y de los **factores correctores por localización, agronómicos y socioeconómicos** que se determinen en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente.
9. Los módulos de valor medio aplicables en cada caso se publican anualmente, en forma de **mapas de valores**, en la SEC (www.sedecatastro.gob.es), en donde se puede consultar los importes de los módulos, las características de los productos inmobiliarios representativos, y la delimitación de los ámbitos territoriales.
10. La forma de individualizar el valor de referencia de cada inmueble a partir de los módulos de valor medio correspondientes, por **medio de coeficientes y reglas de cálculo, se detalla en resoluciones anuales** de la Dirección General del Catastro, que también se publican en la SEC.



NORMATIVA REGULADORA

Disposició final tercera (TRLCI). Valor de referencia.

La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante de la observación y análisis de los **precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas**.

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un **informe anual del mercado inmobiliario (IAMIR)**, y en un **mapa de valores** que contendrá la delimitación de **ámbitos territoriales homogéneos de valoración**, a los que asignará **módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos**. El citado mapa se publicará en la SEC.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un **factor de minoración al mercado** para los bienes de una misma clase.

Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante **resolución**, los **elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble** por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.



NORMATIVA REGULADORA

Disposición transitoria novena (TRLCI). Régimen transitorio para la determinación del valor de referencia de cada inmueble.

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario, la aplicación de los módulos de valor medio para la determinación del valor de referencia de cada inmueble se realizará, para los **inmuebles rústicos sin construcciones**, de acuerdo con la resolución a aprobar por la Dirección General del Catastro, que definirá su ámbito de aplicación, y **concretará criterios y reglas de cálculo**, así como en su caso, importes y **campos de aplicación de coeficientes correctores**, así como es de **localización, agronómicos y socioeconómicos**.

El **informe anual del mercado inmobiliario rústico (IAMIR)** determinará estos coeficientes correctores, así como sus importes.



¿Que hacer en caso de disconformidad con el Valor de Referencia de un bien inmueble?

- **Cuando el valor de Referencia sirva de base imponible** del ITP p del ISD, podrá impugnarlo ante la Administración Tributaria correspondiente (la Agència Tributària de Catalunya) con ocasión de las **rectificaciones de sus autoliquidaciones** o de la **presentación de recursos contra las liquidaciones** que en su caso se les practiquen.
- **En cualquier momento en caso de disconformidad con los datos descriptivos del inmueble en el Catastro**, se podrán instar los procedimientos catastrales previstos en la norma (subsanción de discrepancias, rectificación de errores).



ACTUACIONES NECESARIAS PARA LA DETERMINACIÓN ANUAL DEL VALOR DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS SIN CONSTRUCCIONES.

1. **Informe Anual del mercado inmobiliario rústico (IAMIR)**, con las conclusiones del análisis de precios de compraventas inmobiliarias comunicadas por los fedatarios públicos. **Publicado 14/10/2021**
2. **Mapa de valores**, con la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que se asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos.
3. **Resolución**, con los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble. **Publicado 11/11/2021**
4. **Factor de minoración**, aprobado por orden ministerial para los bienes inmuebles de una misma clase. **Publicado 14/10/2021** Orden HFP/1104/2021. Factor de minoración = 0,9.



RESOLUCIÓN 10/11/2021 DISPOSICIÓN PRIMERA. ÁMBITO DE ÁPLICACIÓN

Inexistencia de valor de referencia

La resolución que se apruebe cada año será de aplicación para la determinación de los valores de referencia de los **inmuebles rústicos sin construcción**. No obstante lo anterior, las siguientes causas podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un inmueble no exista y no pueda ser certificado a una determinada fecha:

1. El inmueble se encuentra en suelo urbanizable incluido en ámbitos o sectores sin ordenación detallada, en suelos pendientes de desarrollo urbanístico o afectados por inconcreción urbanística.
2. Alguna de las subparcelas que forman parte del inmueble, no se corresponden con productos inmobiliarios representativos.
3. Las condiciones de compraventa libre entre partes independientes no puedan ser reproducidas por alguna limitación, y así se justifique por la Dirección General del Catastro.
4. Inmuebles que, ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, hayan sido dañado físicamente de forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea accidental o intencionada.
5. Cuando el grado de actualización de los datos obrantes en el Catastro impidan el cálculo del valor de referencia.



¡MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN!