



## SUPUESTO 08 A Bien inmueble rústico puro sin construcción

Se desea determinar el **valor catastral para el año 2016 de la parcela rústica A** . Para ello se dispone del cuadro de cultivos y aprovechamientos de ese término municipal con los tipos evaluatorios de 1989 (ptas/Ha)

Cultivo	Intensidad Productiva	Tipo Evaluatorio
AM	1	1220
AM	2	1000
C-	1	2700
C-	2	2300
C-	3	1650
CR	1	12500
CR	2	11000
E-	0	250
FE	0	220
FE	0	220
FR	1	13100
FR	2	11800
HR	0	21500
I-	0	0
MM	0	650
MT	0	150
O-	1	3900
O-	2	3000
O-	3	1600
OR	1	9500
OR	2	5800
V-	1	4500
V-	2	3800

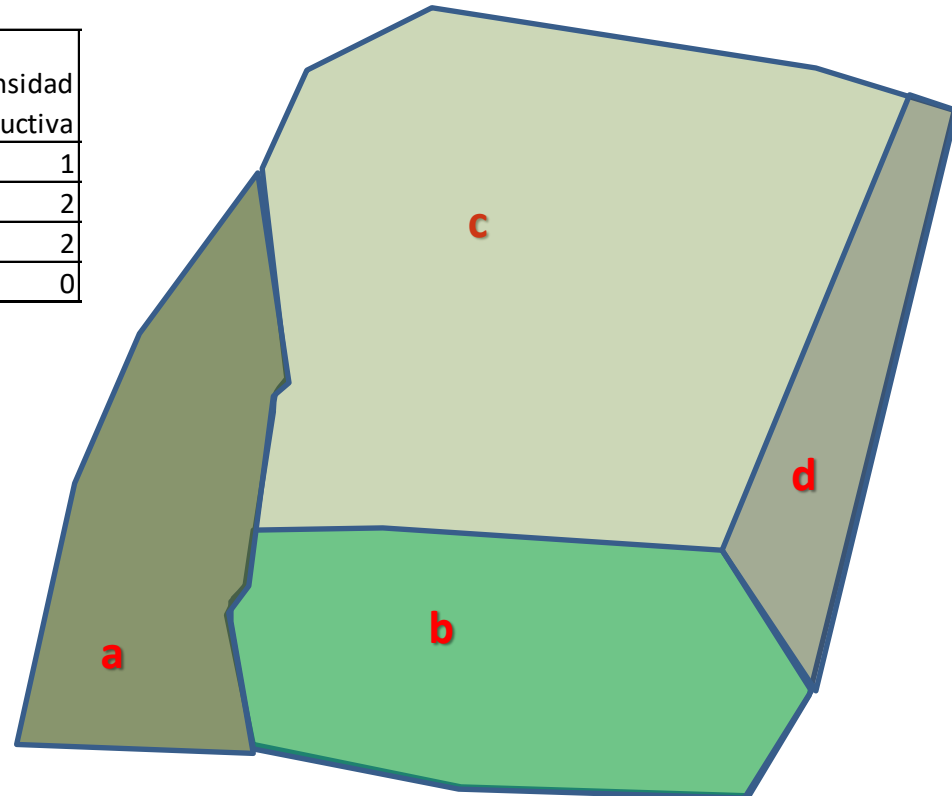
año	coef
1990	1,05
<b>1991</b>	<b>1,50</b>
1992	1,05
1993	1,05
1994	1,035
1995	1,035
1996	1,035
1997	1,026
1998	1,021
1999	1,018
2000	1,02
2001	1,02
2002	1,02
2003	1,02
2004	1,02
2005	1,02
2006	1,02
2007	1,02
2008	1,02
2009	1,02
2010	1,01
2011	1,00

Coeficientes de actualización del valor para BI rústicos (ver dossier 03coefs 32.1) →

## SUPUESTO 08 A Bien inmueble rústico puro sin construcción

La parcela está constituida por las siguientes sub-parcelas, con esta superficie y distribución de cultivos e intensidades productivas (calificación y clasificación)

PARCELA	Sub parcela	Sup. (Ha)	Cultivo		Intensidad Productiva
45	a	<b>0,3821</b>	(O-)	olivar de secano	1
45	b	<b>0,5821</b>	(AM)	almendros	2
45	c	<b>1,5005</b>	(V-)	viña	2
45	d	<b>0,0255</b>	(I-)	improductivo	0



## SUPUESTO 08 A Bien inmueble rústico puro sin construcción

**SOLUCIÓN:**

B.I

$$V_{cat89} = \frac{50\% \times (\text{Sup} \times \text{Tipo Evaluat.})}{0,03}$$

1

2

3

4

PARCELA	Sub parcela	Sup. (Ha)	Cultivo	Intensidad Productiva	Tipo evaluatorio (pts/Ha)	Tipo evaluatorio (€/Ha)	B.I en 1989	B.L en 1989 (50% B.I.)	BL capitalizada al 3% =Valor catastral 1989	Vcat2016 Actualización por coefs. LPGE
45	a	<b>0,3821</b>	(O-) olivar de secano	1	3900	<b>23,44</b>	8,96	4,48	149,27	<b>377,31</b>
45	b	<b>0,5821</b>	(AM) almendros	2	1000	<b>6,01</b>	3,50	1,75	58,31	<b>147,39</b>
45	c	<b>1,5005</b>	(V-) viña	2	3800	<b>22,84</b>	34,27	17,13	571,15	<b>1.443,70</b>
45	d	<b>0,0255</b>	(I-) improductivo	0	0	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	-

€ 1.968,39

1. La base imponible de la Contribución Territorial Rústica es (sg LRHL88) el resultado de multiplicar la superficie de las fincas por el tipo evaluatorio.
2. El 50% de esta base imponible constituye la base liquidable
3. Mediante capitalización de esa Base Liquidable al 3% se obtiene el valor catastral 1989  
Capitalización Simple Valor = Renta / Tipo de capitalización
4. Se actualiza el resultado según los coefs. LPGE (ojo, solo 32.1!!) para bienes inmuebles rústicos

## SUPUESTO 08B Bien inmueble rústico puro con construcción PVCR

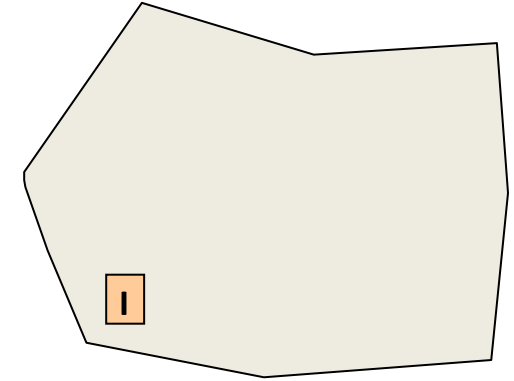
### DATOS:

Municipio X

Paraje A, Polígono B

Parcela= 1.169 m<sup>2</sup>

Situada en suelo urbanizable no sectorizado



En 1986 se ha construido un almacén para uso no agrario , con categoría media, de una sola planta, que ocupa 69 m<sup>2</sup> y que se encuentra en un estado de conservación normal. No existe superficie de suelo dedicado a cultivo.

La ponencia de valores se aprobó en 2007, con los siguientes módulos:

MBC5 = 475,00 €/m<sup>2</sup> y MBR6 = 69,30 €/m<sup>2</sup>

SE PIDE: VALOR CATASTRAL 2016

(El municipio no ha pedido aplicación de coefs. LPGE 32.2)

## SUPUESTO 08B PVCR

$$V_{cat} = (V_{huella} + V_c) \times RM + V_{cultivos}$$

1) Se obtiene el valor de la huella

Se obtiene el valor del suelo ocupado (huella) por Orden de Modulos 3188/2006, ARTS 4 Y 5

$V_{cs} = \text{superficie} \times \text{valor unitario} \times RM$

Siendo el valor unitario = MBR x coef. correspondiente de la Orden EHA/3188/2006

$MBR_6 = 69,30 \text{ €/m}^2$

<i>Tipología de la Construcción</i>	<i>Coficiente a aplicar sobre el MBR municipal</i>
<i>Residencial en edificaciones de categoría 1 y 2.....</i>	<i>0,400</i>
<i>Residencial en edificaciones de resto de categorías.....</i>	<i>0,150</i>
<i>Terciario, dotacional y equipamientos.....</i>	<i>0,150</i>
<i>Industrial y almacén no agrario.....</i>	<b><i>0,100</i></b>
<i>Deportivo.....</i>	<i>0,050</i>

$$V_{cs} = \text{superficie} \times \text{valor unitario} \times RM = 69 \text{ m}^2 \times (69,30 \text{ €/m}^2 \times 0,10) \times 0,50 = \mathbf{239,09 \text{ €}}$$

## SUPUESTO 08B PVCr

$$V_{cat} = (V_{huella} + V_c) \times RM + V_{cultivos}$$

2) Se obtiene el valor de la CONSTRUCCIÓN

Aplicando las reglas del 1020

Tipología constructiva de almacén, 2.1.3, categoría 4 (media)

INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	CATEGORÍA 4 (MEDIA)					
		2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	2.1.3. ALMACENAMIENTO	2.1.4. GARAJES Y APARCAMENTOS	2.1.5. SERVICIOS DE TRANSPORTE	
2	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50
		2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60
		2.1.3. ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	<b>0,50</b>	0,40
	2.2. GARAJES Y APARCAMENTOS	2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60
		2.2.2. APARCAMENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35
	2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20
2.3.2. ESTACIONES		2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	
3.1. EDIFICIO	3.1.1. OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	

Antigüedad 2008-1986-1=21años

Coef H = 0,70 (uso 2º industrial no fabril)

Coef I = 1,00

MBC5=475 €/m2c

Vc = superficie x valor unitario x coef. correc.

Siendo el valor unitario = MBC x coef. correspondiente del RD 1020/1993

Vc=69 m2c x (475€/m2c x 0,50) x 0,70 = 11.471,25 €

Vcc= Vc x RM = 11.471,25 € x 0,50 = **5.735,62 €**

## SUPUESTO 08B PVCR

$$V_{cat} = (V_{huella} + V_c) \times RM + V_{cultivos}$$

### 3) Se obtiene el $V_{cultivos}$

En este ejemplo, es improductivo  $V_{cultivos} = 0$

### 4) Se obtiene el $V_{cat}$ total

$$V_{cat} = 239,09 \text{ €} + 5.735,62 \text{ €} = 5.974,71 \text{ €}$$

El PVCR sigue las reglas de eficacia y notificación del PVC del que traen causa  
Este valor está referido a 2008, año siguiente al de aprobación de la Ponencia de Valores

### 5) Se aplican los coeficientes de actualización de valor catastral del 32.1 de rústica

$$V_{cat} 2015 = V_{cat} 2008 \times \text{coefs } 2009, 2010 \text{ y } 2011$$

$$5.974,71 \text{ €} \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = \mathbf{6.155,15 \text{ €}}$$