

**Repercusiones y conflictos:
Sobre la clasificación y
consideración de los suelos en el
Planeamiento Urbanístico
y el Catastro Inmobiliario.**

*Trabajo Fin de Grado
Universidad de Valladolid (UVA)
Escuela Técnica Superior de Arquitectura
Julio, 2020*

*Autor:
Ana Belén Gómez Minguela
Tutor:
Enrique Rodrigo González*

Repercusiones y conflictos: Sobre la clasificación y consideración de los suelos en el Planeamiento Urbanístico y el Catastro Inmobiliario.

Ana Belén Gómez Minguela

Autor:
Ana Belén Gómez Minguela
Tutor:
Enrique Rodrigo González



Universidad de Valladolid



Agradecimientos_____

Me gustaría agradecer a toda la gente que me ha apoyado en todos estos años de carrera, aguantando mis alegrías y mis llantos.

A mis padres, por su apoyo y cariño durante estos arduos años de trabajo y sacrificio.

A familia y amigos, por creer en mí y en mis habilidades para perseguir mis sueños.

A Miguel, por estar de forma incondicional a mi lado y saberme transmitir la calma que tanto me falta.

A mi tutor, Enrique, por su paciencia, apoyo y fe.

A todos los profesores que me han acompañado y dado clase; por transmitirme su conocimiento, haciendo que cada día sea más consciente del camino tan bonito que he escogido.

¡MUCHAS GRACIAS A TODOS!

Índice

1.Introducción

2.Objetivos y metodología

2.1. Objetivos

2.2. Metodología

2.3. Casos de Estudio

a. Elección de los casos

b. Primer Caso de estudio

c. Segundo Caso de Estudio

3.Contextualización y Estado de la cuestión

3.1. Contextualización: Ordenación del territorio y Urbanismo

a. Ordenación del territorio

b. Ley Estatal del suelo

c. Ley Autonómica de Urbanismo de Castilla y León

d. Instrumentos del Planeamiento Urbano en la comunidad de Castilla y León

e. Las condiciones de suelo estatales y su compatibilización con las clases de suelo autonómicas

3.2. Contextualización: Catastro Inmobiliario

a. Funciones y evolución

b. Marco legislativo

c. bienes inmuebles

d. Armonización entre Catastro y Registro de la Propiedad

3.3. Valoraciones

a. Valoración Urbana

b. Valoración Catastral

c. Valoración Financiera

4.Desarrollo a partir de los casos de estudio.

4.1. Desarrollo y dificultades

4.2. Casos de estudio

a. Almenara de Adaja (Valladolid)

- Tamaño del municipio
- Planeamiento urbanístico
- Desarrollo del caso práctico

b. Palenzuela (Palencia)

- Tamaño del municipio
- Planeamiento urbanístico
- Desarrollo del caso práctico

c. Caso supuesto

4.3. Sistemas SIG, como instrumento de localización

a. Concepto

b. Funcionamiento, Mapas y Atributos.

c. Sistema de información urbanística de Castilla y León.

d. Sistema de información geográfica del Catastro.

5.Conclusiones finales

6.Bibliografía

7.Glosario

7.1. Palabras clave

7.2. Definiciones

Resumen

En el panorama nacional actual, el marco legislativo y las administraciones públicas estatales encargadas de la gestión del suelo, han sido herederas de las repercusiones sufridas tras la recesión económica de 2008.

La concienciación de la incapacidad del estado para impedir la especulación del suelo permitió que los organismos encargados de preverla y evitarla cobraran relevancia.

Aun siendo palpable la actualización y mejora de las herramientas intervinientes en este proceso, son todavía muchas las carencias y falta de conectividad entre los diferentes organismos encargados de su gestión.

El caso más significativo, es la falta de unidad entre la clasificación del suelo otorgada por las Normas Urbanísticas y la clasificación propia que realiza Catastro Inmobiliario para calcular el impuesto sobre cada bien inmueble.

En este trabajo, se ha analizado el marco legislativo que condiciona a ambos, (Urbanismo y Catastro) y se estudia sobre dos casos prácticos su relevancia dentro del panorama nacional; además se describe un proceso de actuación rápido, mediante el cual, poder localizar estos inmuebles y armonizar los dos contextos.

Abstract _____

In the current national scenario, the legislative framework and the state public administrations in charge of land management have inherited the impact suffered after the economic recession of 2008.

Awareness of the state's inability to prevent land speculation made it possible for the agencies responsible for anticipating and preventing it to become relevant.

Although the updating and improvement of the tools involved in this process is palpable, there are still many shortcomings and a lack of connectivity between the different agencies responsible for managing them.

The most significant case is the lack of unity between the classification of the land granted by the Urban Planning Regulations and the classification made by the Real Estate Cadastre to calculate the tax on each property.

In this study, the legislative framework that conditions both institutions (Urbanism and Cadastre) has been analyzed and its relevance within the national panorama is studied on two practical issues.

Prefacio

“El progresivo alejamiento de las Normas Urbanísticas respecto a las reguladoras del Catastro Inmobiliario sobre la calificación del suelo y la valoración de cada una de sus clases ha hecho que terrenos calificados, de acuerdo con la terminología urbanística tradicional, como suelo urbanizable programado, calificados a efectos catastrales como de naturaleza urbana, sean considerados suelo rural por la legislación urbanística”¹

La falta de consenso entre la legislación urbana y la clasificación propia del Catastro Inmobiliario, junto con la rápida actualización de los organismos e instrumentos estatales para hacer frente a la depresión económica sufrida entre los años 2008 y 2014, ha sometido a una elevada presión el concepto catastral de suelo Urbano.

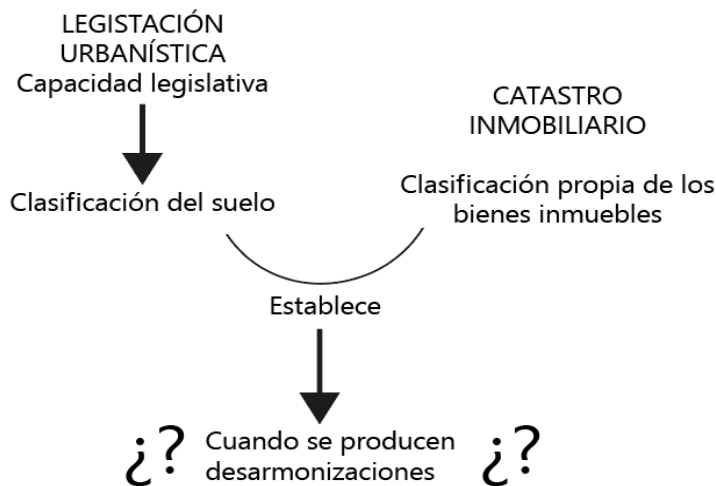


Ilustración 1; Cuestión inicial

El valor catastral está considerado como el valor administrativo mínimo que se le puede otorgar a un bien inmueble dentro del territorio nacional. Este valor está vinculado a una tributación de devengo periódica, denominada como el impuesto sobre bienes inmuebles.

A este tributo mejor conocido como IBI, están sujetos la totalidad de los bienes inmuebles del territorio siguiendo un carácter de valoración reglada sobre el cual se calcula la tributación proporcional.

La Legislación Urbana se encarga de definir las condiciones para el acceso al uso de los suelos, infraestructuras, vivienda y servicios básicos.

El valor catastral es un valor administrativo determinado objetivamente para cada inmueble a partir de los datos que existen en el Catastro Inmobiliario y que están integrados por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

El IBI es un impuesto de carácter local obligatorio que grava la titularidad y derechos reales sobre cualquier bien inmueble.

1. **Palao Taboada, Carlos** (2014) "El concepto catastral de suelo de naturaleza urbana y las categorías urbanísticas: la solución judicial de un problema político" Revista de Contabilidad y tributación. CEF, Núm. 380 (noviembre 2014)

2. **Aguado Fernández, Dolores** (1998) "Relación de las normas urbanísticas con las técnicas de valoración catastral" Publicaciones y documentos catastrales. (diciembre 1998), Págs.7-8

La Legislación Urbanística no ha sido ajena a esta utilización, por ello, si realizamos un breve repaso al contenido del título de valoraciones expuesto en las sucesivas legislaciones estatales del suelo, observaremos que en todas ellas se hace referencia a la valoración catastral profiriéndola de precisión y equidad.²

Desde el punto de vista de una futura graduada en arquitectura, me interesa conocer cómo todo lo aprendido a nivel de urbanismo se enlaza con las diferentes legislaciones aprobadas dentro del marco normativo español y sus comunidades autónomas.

Acotando el campo del trabajo posteriormente expuesto, y sabiendo de antemano que la ordenación del territorio es una competencia propia de las autonomías que conforman el territorio nacional, me sitúo en el contexto legislativo relativo a las Leyes Urbanísticas Estatales y autonómicas de Castilla y León.

Me sugiere especial interés la vinculación que existe entre el organismo encargado de realizar, revisar y actualizar la valoración de los bienes inmuebles y que recae sobre el organismo público de la Dirección General del Catastro Inmobiliario y el urbanismo, que se encarga de establecer mediante la clasificación urbanística del suelo y el marco normativo sobre el cual llevar a cabo la aprobación planes generales o parciales.

Tras plantear una cuestión tan sólida como es, que el Urbanismo y Catastro se relacionan entre sí, me asalta un interrogante todavía más profundo, ¿Qué ocurre cuando Urbanismo y Catastro presentan disparidades y existen discrepancias entre ellos?

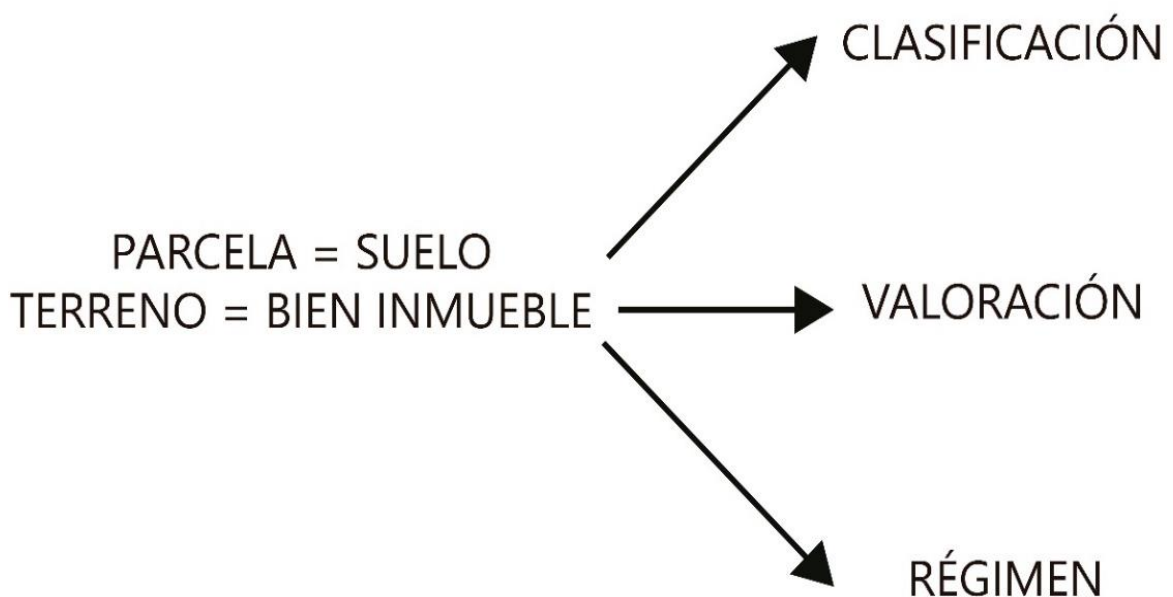


Ilustración 2; Cuestión inicial

Este es el objeto principal del presenta trabajo de fin de grado, encontrar si existen conflictos entre la clasificación, valoración y régimen del suelo establecida por el Urbanismo y cómo se relacionan con la clasificación interna propia, sin capacidad legislativa, que presenta la dirección general del Catastro con funciones principalmente tributarias.

Para localizar estas Desarmonizaciones entre Catastro y Urbanismo, se han seleccionado dos municipios de menos de 500 habitantes, Almenara de Adaja (Valladolid) y Palenzuela (Palencia) debido a que la Junta de Castilla y León, permite a estos municipios no presentar Planes general de Ordenación urbana, siendo en numerosas ocasiones regulados por una normativa ya en desuso o desactualizada.

También se analizarán de forma teórica, como influye la desactualización de estas dos administraciones en los diferentes métodos de valoración existentes dentro de la legislación estatal.

1

■ Introducción

1.Introducción

Este documento constituye el trabajo de fin de Grado, en el Grado en Fundamentos de la arquitectura de la escuela técnica superior de arquitectura de la Universidad de Valladolid.

En él se abordan los conflictos que existen entre la Dirección General del Catastro y El Planeamiento Urbano desde el análisis del contexto legislativo español y los problemas derivados de su aplicación práctica sobre los municipios de Almenara de Adaja (Valladolid) y Palenzuela (Palencia).

Almenara de Adaja se enmarca en un ámbito legislativo muy concreto; los municipios Castellano-leoneses de menos de 500 habitantes, que según dicta la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, sobre la ordenación del territorio en la comunidad de castilla y León, carecen de la obligación de desarrollar Planes de Ordenación.

Esta norma provoca, que, los municipios de menos de 500 habitantes se encuentren sujetos a lo establecido en las antiguas Normas Urbanísticas Provinciales, provocando, por lo tanto, una desactualización en la clasificación del suelo, designada por el urbanismo, con la clasificación interna propuesta por el Catastro inmobiliario.³

Palenzuela se encuentra en el mismo marco legislativo del Almenara de Adaja, aunque presenta una diferencia sustancial con el municipio anterior, y es que la provincia de Palencia ha aprobado unas directrices de ordenación de ámbito subregional, permitiendo que los pueblos de menos de 500 habitantes presenten unas directrices estructurales destinadas a la planificación de áreas que precisan una consideración conjunta y coordinada de sus problemas territoriales relativos a sus recursos, infraestructura y equipamientos.

Las Normas Urbanísticas Municipales, son aquellos instrumentos de planeamiento general "alternativos" a los Planes Generales de Ordenación Municipal, con un contenido mínimo, que permite la aprobación de planeamiento de desarrollo.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial tienen como función, como su propio nombre indica, completar el planeamiento general del municipio o servir como norma urbanística aplicable en aquellos municipios que no cuenten con un instrumento de planeamiento general en vigor.

³. **Junta de Castilla y León** (2020) "Normativa sobre urbanismo y ordenación del territorio". Ciudadanía, vivienda y urbanismo. <https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/normativa.html>

Para colocar un punto de partida y un objeto de estudio del cual partir, se establece que dentro del marco legislativo español una parcela vinculada a un suelo o espacio de terreno está sujeta a lo establecido en tres instituciones principales: Urbanismo, Catastro Inmobiliario y Registro de la propiedad, motivando sus interrelaciones y reforzándose mutuamente. ⁴

Tal como se plantea en las diversas legislaciones resulta indispensable su funcionamiento conjunto para que puedan operar con eficacia en los mecanismos previstos por las mismas.

El sistema se perfila manteniendo la tradicional división institucional y funcional, de modo que las tres instituciones se distinguen como, esferas independientes, pero interrelacionadas entre sí:

-Esfera Urbanística:

Se ocupa del contenido urbanístico del derecho de propiedad definiendo su alcance, así como el marco territorial y urbano en el cual se ejerce dicho derecho.

-Esfera Catastral:

Se ocupa de la identificación de los bienes inmuebles, de sus características físicas y su valoración.

-Esfera Registral:

Se ocupa de la situación jurídica de los bienes inmuebles atendiendo a su titularidad, los derechos y cargas, incluidas las urbanísticas que recaen sobre los mismo.

Las relaciones entre estas tres instituciones parecen bastante obvias, pero tras lo expuesto anteriormente parecen compartimentos estancos, que apenas necesitan conexiones formales para desempeñar sus tareas, por ello desarrollare de forma más extensa sus competencias para comprender cuáles son los puntos de conflicto y donde se localizan las desarmonizaciones, y en consecuencia, la falta de legislación concreta.⁵

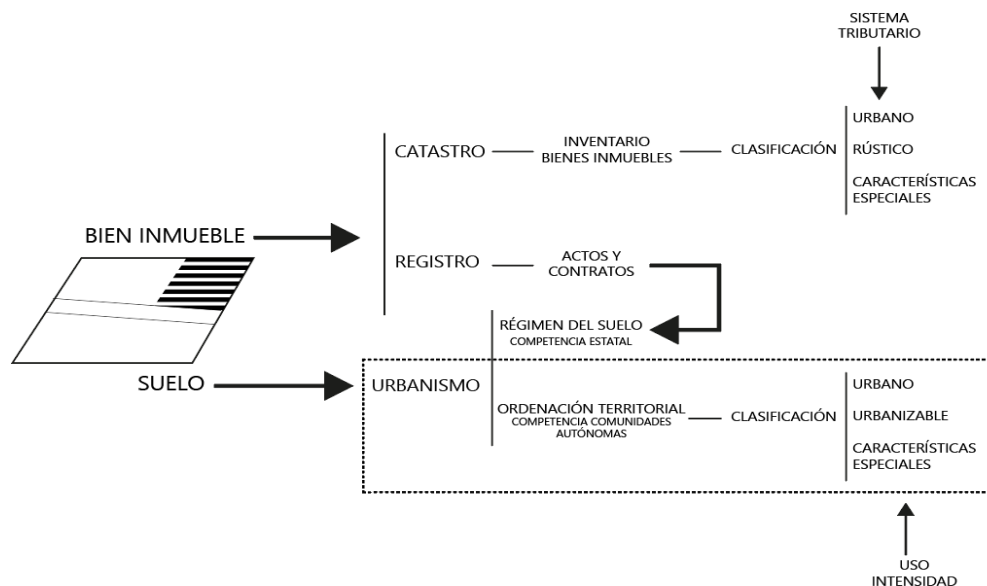


Ilustración 3; Organismos estatales intervinientes sobre una parcela

⁴ **Bonet Correa, Antonio** (1989) "Las claves del urbanismo". Barcelona (España): Ariel.S.A.

⁵ **Vila Castanyer, Jorge** (1990) "Catastro y urbanismo". Publicaciones y documentos catastrales, monografías. (septiembre 1990), Págs.13-15

Urbanismo

Urus aedificandi es una expresión latina, que proviene del derecho romano y literalmente se traduce como derecho a edificar, aunque entendido de manera más precisa sería derecho a edificar haciendo propio lo edificado.

El Urbanismo, es la ciencia encargada de la calificación del suelo sobre el cual se establecen los diferentes asentamientos humanos, fijando su uso e intensidad.⁵

Como dicta el artículo 148.3 de la Constitución Española, "Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: 3.ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda"; Provocando que el suelo dentro del territorio nacional se rija por lo establecido en las Normativas Urbanísticas propias de cada comunidad autónoma.⁶

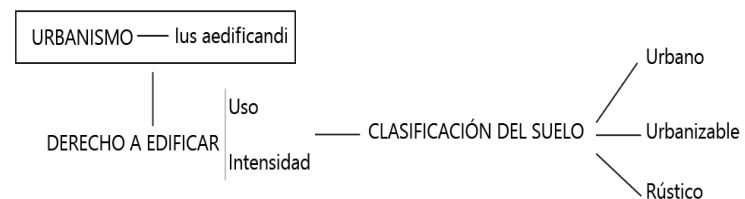


Ilustración 4; Funciones del urbanismo

La única competencia estatal que se mantiene es el régimen estatutario de la propiedad, que regula el uso, disfrute y explotación de este, es decir, el IUS AEDIFICANDI. Constituye la piedra angular del derecho Urbanístico Español, entendido dentro de nuestro sistema legislado del derecho privado del código civil como la capacidad para edificar haciendo propio lo edificado.⁷

De esta manera, el Urbanismo permite a los ciudadanos la capacidad para el uso e intensidad de una parcela mediante la calificación del suelo Urbano, Urbanizable o no Urbanizable legislado a través de la Normativa Urbanística de cada comunidad autónoma y el derecho de posesión a través del régimen estatutario de la propiedad, descrito en el Real decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. **Bonet Correa, Antonio** (1989) "Las claves del urbanismo". Barcelona (España): Ariel.S.A. Págs. 6-8

6. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Constitución española". Capítulo III, de las comunidades autonómicas.

7. **Azpirate, Joaquín.** (2017), IJM Actualidad. "Obtenido de derechos de propiedad del suelo en España y sus consecuencias económicas.". (Enero, 2017) <https://www.juandemariana.org/ijm-actualidad/analisis-diario/derecho-de-propiedad-del-suelo-en-espana-y-sus-consecuencias>.

Catastro Inmobiliario

La clasificación del suelo es la división que efectúa el planeamiento general de todos los terrenos existentes de un término municipal, con arreglo a la tipología de clases prevista en el derecho autonómico.

La calificación del suelo, hace referencia al uso de este y sus posibilidades edificatorias, es decir, a cada clase de suelo se le atribuyen unos destinos y usos específicos.

Un bien inmueble es la porción de suelo o parcela enclavada en un término municipal, cerrada por una línea poligonal que delimita el ámbito espacial del derecho de la propiedad de dicha parcela y, en su caso, de las construcciones situadas en la misma. También son bienes inmuebles catastrales los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente.

⁸**Agencia Tributaria, Gobierno de España** (2020) "Impuesto sobre la renta de las Personas físicas, IRPF"

⁹**Alcazar Molina, Manuel.** (2007). "Catastro inmobiliario". Jaén (España):Caja rural Jaén, servicio de publicaciones.

¹⁰. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Texto refundido sobre la ley de Catastro inmobiliario".

Catastro Inmobiliario, es un inventario de los bienes e inmuebles de un territorio concreto, en el que se describen cualitativa y cuantitativamente dichos bienes. Esto permite la creación de una base sólida, sobre la cual calcular la tributación pertinente, que en el caso del estado español suele ser el impuesto sobre la renta de las personas físicas o IRPF, descrito como una imposición progresiva y directa que grava la renta obtenida en un año natural por las personas físicas residentes en España.⁸

También presenta funciones claramente sociales, estimulando la interoperabilidad, favoreciendo el desarrollo socioeconómico y fomentando la confianza y la transparencia sobre la administración pública y su sistema de tributación. Además, el Catastro permite acceder a sus datos mediante su sede Electrónica, que utiliza sistemas de información geográfica o SIG.⁹

El Catastro inmobiliario viene regulado por lo expuesto en El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Catastro Inmobiliario.¹⁰

Para concluir, es importante tener en cuenta que Catastro ya no clasifica suelo, sino bienes inmuebles sobre los cuales recae una figura impositiva y los clasifica de forma interna en Urbanos, Rústicos y Bienes inmuebles de características especiales.

El Problema radica, cuando existen desarmonizaciones entre la clasificación llevada a cabo por el Planeamiento Urbano y la clasificación propia que realiza el Catastro Inmobiliario, provocando ciertas áreas baldías, en las cuales se necesita una unificación de conceptos. Además, la catalogación realizada por el Catastro presenta el mismo seudónimo que la clasificación que realiza el Planeamiento Urbano teniendo diferentes competencias y funciones.

Registro de la propiedad

Acto, es una acción voluntaria y consciente que tiene como fin último, modificar, establecer o extinguir derechos entre personas jurídicas.

Contratos, se define como el acuerdo por el cual dos o más partes se comprometen de forma recíproca a cumplir una serie de condiciones

Dominio, se define como el poder de un individuo para hacer uso y disposición de lo que es suyo.

11. 12. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Código Civil" y "Ley hipotecaria"

13. **Ministerio de justicia, Gobierno de España** (2020) "Registro de la propiedad". <https://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/areas-tematicas/registros/registro-propiedad>

El Registro de la Propiedad, tiene como objetivo la inscripción o anotación de los actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Su definición queda registrada en el Artículo 605 del código civil como: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles." Y el artículo 1 de la Ley Hipotecaria de 1946: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles."^{11 12}

El registro de la propiedad es una institución dependiente del ministerio de justicia, bajo la Dirección General de los Registros y del Notario, con el fin de proporcionar seguridad jurídica a los derechos inscritos, promulgando la seguridad y agilidad en el tráfico jurídico y ahorrando costes de transacción.¹

Tras desarrollar de formas más amplia las funciones de las diferentes instituciones observamos que su interoperabilidad es imprescindible.



Ilustración 5; Relaciones entre las diferentes instituciones estatales

De esta forma el Urbanismo toma del Catastro la información referente a la valoración del suelo que necesita para sus operaciones de equidistribución y para la adquisición de terrenos destinados a infraestructuras y equipamientos. A su vez suministra al Catastro los datos urbanísticos necesarios para el establecimiento de los valores catastrales, ya que define el contenido del derecho de propiedad y el contexto espacial en que éste va a ejercer. Del Registro extrae la información sobre titularidad de las fincas que necesita para tramitar los procedimientos de distribución de cargas y beneficios y adquirente de suelo. A su vez cuenta con la publicidad registral para hacer efectivas algunas de las cargas y limitaciones derivadas del planeamiento, remitiendo a dicha institución información sobre la situación de las fincas.¹⁴

El Catastro de la propiedad suministra al Urbanismo toda la información referente a la valoración económica de los terrenos, sirviendo el valor catastral como base a partir de la cual se construye todo el sistema de valoración del suelo a efectos urbanos y de expropiación. A su vez, ha de acudir al Planeamiento Urbano para conocer el aprovechamiento asignado a cada línea y las circunstancias urbanísticas que contribuyen a definir el valor asignable a la misma.¹⁴

Proporciona al Registro la identificación de las fincas y la cartografía que ha de servir para mejorar el funcionamiento y la fiabilidad real de la institución registral y recibe del mismo la relación de transmisiones que tienen lugar.

El registro de la propiedad recibe del Urbanismo toda la información referente a las limitaciones y cargas derivadas del planeamiento y sirve para apoyar la efectividad de esta, gracias a un juego de la publicidad registral. Proporciona a los gestores urbanos la información sobre los titulares de las fincas.

Recibe del Catastro la cartografía que ha de servir de base cartográfica para la identificación de las líneas, así como la referencia que sirve como identificador de cada una de ellas. Remite a los órganos catastrales las relaciones de transmisiones inscritas, con indicación de los transmitentes y adquirentes.¹⁴

Como puede apreciarse por esta sumaria presentación de las relaciones entre los tres ámbitos, queda claro que el nivel de interacción es completo. Las competencias de cada una de las instituciones se entrelazan, llegando a una simbiosis de información, pero restringiéndonos al campo concreto de la arquitectura, el registro de la propiedad presenta plenas competencias jurídicas y en consiguiente, los arquitectos tendremos funciones y competencias dentro de las instituciones del Catastro Inmobiliario y por supuesto sobre las Leyes Urbanísticas.

Es por ello, que en el contexto sobre el cual nos situaremos, y yo desarrollaré, se centrara en como la Legislación Urbana se ha ido alejando de forma paulatina de la clasificación y valoración propia del Catastro Inmobiliario, provocando que terrenos clasificados con la terminología urbanística tradicional de suelo, sean clasificados a efectos catastrales de otra, provocando un conflicto entre las valoraciones catastrales y los impuestos previstos.¹⁵

^{14.} **Vila Castanyer, Jorge** (1990) "Catastro y Urbanismo". Publicaciones y documentos catastrales, monografías. (septiembre 1990), Págs.17-18

^{15.} **Palao Taboada, Carlos** (2014) "El concepto catastral de suelo de naturaleza urbana y las categorías urbanísticas." Contabilidad y tributación. CEF, núm 380.

2

Objetivos y
Metodología

2. Objetivos y Metodología

2.1. Objetivos

El objetivo principal del presente trabajo fin de grado es averiguar cómo se puede localizar, abordar y solucionar las diferencias existentes entre la clasificación del suelo fijada por las diferentes Normativas Urbanísticas, el régimen del suelo establecido por la ley estatal y la valoración de los bienes inmuebles implantada por el Catastro Inmobiliario.

Como objetivo específico de este trabajo se establece la aplicación práctica sobre dos casos de estudio de la teoría desarrollada posteriormente.

Se busca identificar municipios de menos de 500 habitantes dentro del marco geográfico de la comunidad autónoma de Castilla y León que estén regulados por las antiguas Normas Urbanísticas Provinciales y presenten por consiguiente una desactualización con la clasificación impuesta por el Catastro Inmobiliario, provocando incompatibilidades entre la Legislación Urbanística, la valoración del suelo estatal y la clasificación tributaria proveniente del Catastro Inmobiliario.

Clasificación del suelo (normas urbanísticas) hace referencia al régimen urbanístico en el que se divide un suelo.

Régimen del suelo (Ley estatal del suelo) está compuesto por el conjunto de derechos y deberes que constituyen el derecho de propiedad en virtud de la legislación urbanística y el planeamiento.

Valoración de bienes inmuebles (Catastro Inmobiliario) es un valor administrativo determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos que existen en el Catastro Inmobiliario y que está integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.



Ilustración 6; Campo de desvinculación entre Catastro y Normas Urbanísticas

2.2. Metodología

El sistema de trabajo se centra en la exposición teórica del marco legislativo que nos afecta, focalizando la búsqueda en la localización de municipios Castellano-leoneses de menos de 500 habitantes, analizando las desvinculaciones entre Urbanismo y Catastro, mediante la comparación del límite de suelo Urbano establecido por las Leyes Urbanísticas y el área que Catastro valora como bienes inmuebles urbanos, localizando las parcelas y/o inmuebles que presentan desvinculaciones entre los criterios de clasificación sobre una unidad que debería ser homónima.

Se analizarán posteriormente las desvirtualizaciones de valor que presentan estas parcelas atendiendo a tres valoraciones diferentes.

Finalmente se realizará una breve introducción de cómo se podrían localizar estas fincas mediante los sistemas de información SIG comparando la base aportada por el Catastro con la Urbanística de las diferentes comunidades autónomas.



2.3. Casos de Estudio

a. Elección de los casos

Dentro de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, los municipios que presenten una población menor o igual a 500 habitantes quedan exentos de la realización de Normas Urbanísticas tal y como expone el precepto enunciado en el artículo 33 de La ley 5/1999, del 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.¹⁶

“Normas Urbanísticas Municipales, cuya elaboración es obligatoria en los municipios con población igual o superior a 500 habitantes que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, y potestativa en los demás municipios.”

Este margo legislativo cada vez más centrado en el Urbanismo de grandes núcleos de población, ha conducido a que muchos de estos

municipios estén condicionados por las antiguas delimitaciones de suelo urbano o las normas subsidiarias municipales sin ordenanza. Los instrumentos anteriormente nombrados no están contemplados en la actual Ley de Urbanismo, por lo tanto, no es posible modificar o revisarlas al no ser instrumentos válidos en el marco legislativo actual.

Junto con la desactualización legislativa y con la dificultad en la relaboración y modernización de los instrumentos urbanísticos, provoca que la mayoría de los municipios, estén sujetos a lo establecido en las antiguas Normas Urbanísticas Provinciales y al criterio propio de los técnicos de las diferentes Diputaciones o de la propia Junta.

Es importante enunciar que, aun teniendo carencias en las herramientas de planeamiento, la actividad urbanística en los municipios está regulada por lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, entre los artículos 66 al 74, el cual considera dos situaciones posibles de suelo; urbano consolidado o suelo rústico.¹⁷

Según datos recogidos por la propia comunidad, los municipios con una población menor o igual a los 500 habitantes suponen, casi el 76% del total de los municipios. Una de las características propias y singulares de estos municipios, es que aun siendo significativo el tanto por ciento sobre la totalidad de los municipios de la comunidad, solo residen en estos núcleos urbanos 300.000 habitantes de los casi 2.500.000 totales.¹⁸

^{16.} **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León". (núm.134)

^{17.} **Junta de Castilla y León** (2020) "Normativa sobre urbanismo y ordenación del territorio". Ciudadanía, vivienda y urbanismo. <https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/normativa.html>

^{18.} **Instituto nacional de estadística** (26/02/2007) "La población". <https://www.ine.es/welcome.shtml>

Tabla 1; *Tamaño de los municipios Castellano-leoneses por provincias. REF. Instituto nacional de Estadística*

PROVINCIA	TAMAÑO MUNICIPIO (De <101 hab.)	(De	TAMAÑO MUNICIPIO (De 101 a 500 hab.)
Ávila	100		114
Burgos	168		153
León	6		96
Palencia	75		87
Salamanca	85		228
Segovia	78		88
Soria	118		47
Valladolid	61		112
Zamora	32		175

b. Primer Caso de estudio



Ilustración 7; Almenara de Adaja. REF.Rastrojo, 2007

Almenara de Adaja (Valladolid)

Código INE:
47008-8

Población:
22 háb. (2019)

Almenara de Adaja es un municipio situado en el sur de la provincia de Valladolid en la comarca de Tierra de Pinares, en uno de los márgenes laterales de la Nacional N-601, dirección Madrid.

Presenta un relieve esencialmente plano, sobre una llanura en torno a los 770 metros de altitud. En sus inmediaciones aparecen grandes extensiones agrarias de secano, que se disponen alrededor del casco urbano, condicionando su trama y distribución.

El paisaje se conforma con numerosas agrupaciones de pinares, entre los cuales se abren espacios baldíos con numerosas charcas algunas de ellas al borde del mismo casco urbano que dificultan las condiciones de cimentación debido a la altitud del nivel freático.

En sus construcciones, predominan las casas con muros de carga realizados mediante adobe y ladrillo Tosco. El núcleo urbano es compacto y se distribuye en parcelas irregulares fruto de la colonización de las tierras de cultivo por la trama urbana, resultado de los sucesivos procesos de subdivisión.

En los tipos edificatorios se mantiene la esencia de las formas tradicionales, con viviendas en planta baja, con cubierta inclinada no muy pronunciada, utilizando fábrica de ladrillo visto y teja cerámica en la cubierta.

Una de sus singularidades características, es que a dos kilómetros del centro de la población se encuentra localizada una antigua villa romana que esta compartida con el término municipal de Puras.¹⁹

¹⁹. **Delimitación de suelo urbano, Almenara de Adaja** (1985) "Memoria". (Mayo 1985), Págs.01-11

c. Segundo Caso de Estudio

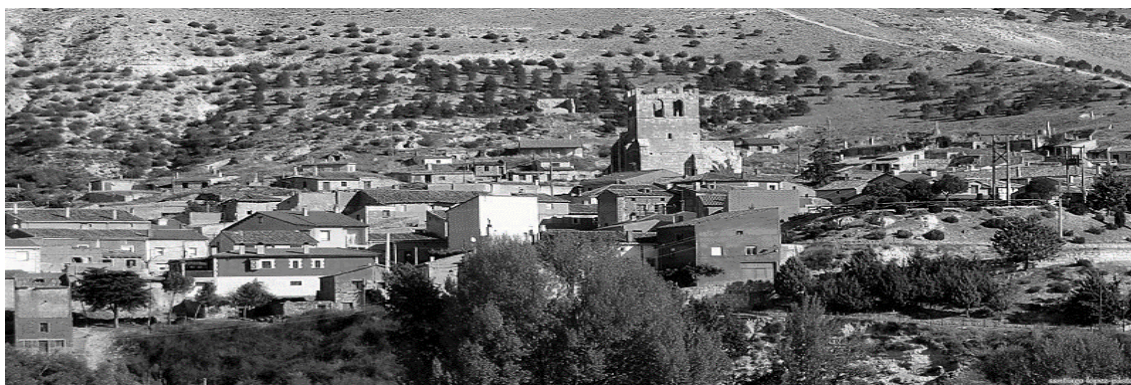


Ilustración 8;Palenzuela. REF. Santiago López Pastor, 2004

Palenzuela

Código INE:
34121-9

Población:
211 háb. (2018)

Palenzuela, es un municipio de la provincia de Palencia, en la comunidad autónoma de Castilla y León. Cuenta con el título de Muy Noble y Leal Villa y pertenece a la comarca del Cerrato en la confluencia de los ríos Arlanza y Arlanzón.

Dista de la capital de provincia (Palencia) 40km y presenta una superficie municipal de 7.385 Hectáreas.

Los Límites del término son: Por el Norte con Castrojeriz y Revilla Vallejera; Sur con Villahan de Palenzuela y Herrera de Valdecañas; Este, con la autovía de Castilla y Oeste con el Municipio de Santa María del Campo.

En 2018 se realizó la última actualización del padrón municipal y presentaba una población de 211 habitantes debido a un descenso paulino de ella, provocado por el éxodo rural.

Las edificaciones se realizan conformándose en manzanas cerradas y patios de parcela. Destaca la doble crujía con fachada anterior y posterior a la calle, sobre muros de tapial y mampostería. Las pocas construcciones modernas que aparecen se realizan mediante muros de fábricas de ladrillo y piedra, con estructura reticulada de hormigón.

En todas las construcciones predomina la cubierta de teja árabe, alternando en algunos casos con uralita.

^{19.} **Delimitación de suelo urbano, Palenzuela** (1979) "Memoria". (Julio 1979), Págs. 1-5

3

Contextualización
y **E**stado de la
Cuestión

3. Contextualización y Estado de la cuestión

3.1. Contextualización: Ordenación del territorio y Urbanismo

a. Ordenación del territorio

Desde los primeros grandes asentamientos de la humanidad los núcleos de población han necesitado unas directrices normativas relacionadas con el contexto social y espacial que las permitiera asentarse de forma segura dentro del territorio. Esto ha permitido la organización de las diferentes sociedades en núcleos de población de diferente tamaño y sujetos a una normativa adaptada a una realidad concreta y específica.

Un país como España, con tantos años de historia, condicionado por ser uno de los grandes atractivos turísticos y por su situación como estado de la Unión Europea, ha motivado una sucesión de reformas y modificaciones de su normativa con respecto al suelo, así como del sistema de tributación sobre este mismo.

En la actualidad, España presenta una población de alrededor de 47.000.000 de habitantes, con una moderada densidad de población de 93 Habitantes por Km², repartida de forma desigual dentro del territorio nacional.

Cerca de 92% de la población, casi unos 43 millones se asientan entre la capital madrileña y las ciudades costeras de Cataluña, País Vasco, Comunidad Valenciana y Andalucía. Dejando al 8% restante, ocupando el resto del territorio nacional, donde tan solo un 20% del mismo está ocupado por núcleos rurales.²⁰



Ilustración 9; Mapa densidad de población en España en 2006. REF. Cartografía nacional, centro de estadística.

La necesidad de encontrar una equidad en la gestión de los recursos nacionales y en cierta medida, apoyar y favorecer las zonas menos pobladas, ha impulsado un sistema de tributación que permita tener en cuenta la localización geográfica del inmueble o suelo, dando mayor valor a los localizados en zonas con mayor población y por consiguiente un valor menor en las zonas con una densidad de población baja.²¹

De este mismo modo, las Leyes Urbanísticas, han permitido una mayor utilización del suelo en las áreas más despobladas y la congregación y apilación de espacios residenciales en aquellas áreas con mayor densidad.

Para llevar a cabo un reparto equitativo del suelo estatal y penalizar en cierto modo, un desequilibrio tan sustancial en el reparto geográfico, el estado se ha provisto de diferentes medios e instituciones que permiten una valoración y gestión equitativa de los bienes atendiendo a su finalidad y tipo.²²

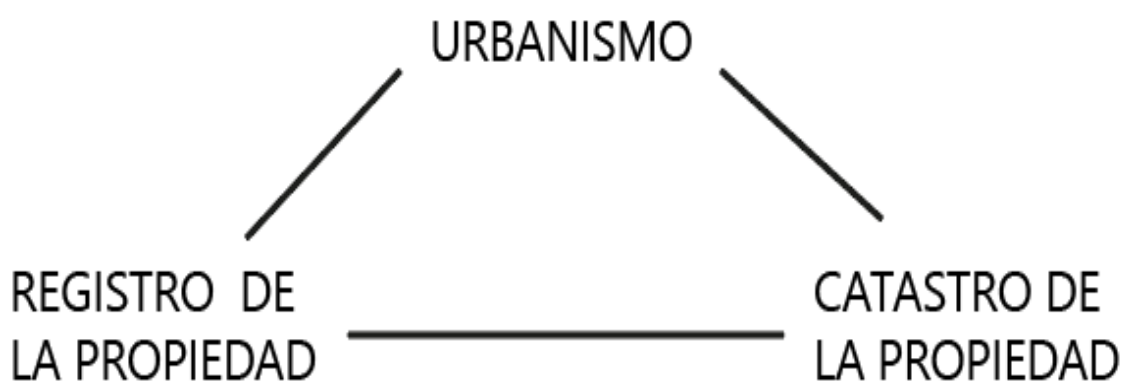


Ilustración 10; Organismo estatales encargados de la gestión del suelo

^{20.} **Europa Press, Agencia de datos** (2019) "La España Vacía: despoblación en España, datos y estadísticas". Europa press (Octubre, 2019), <https://www.epdata.es/datos/despoblacion-espana-datos-estadisticas/282>

^{21.} **Ramos, Ana Belén** (2019) "El futuro de la España vacía: Muchas zonas no tienen salvación." El independiente. <https://www.elindependiente.com/sociedad/2019/03/30/el-futuro-de-la-espana-vacia-hay-muchos-territorios-que-no-tendran-salvacion/>

^{22.} **Domínguez Álvarez, Jose Luis** (2018) "La despoblación en Castilla y León: políticas públicas innovadoras que garanticen el futuro de la juventud en el medio rural." Cuadernos de investigación en juventud. <http://investigacionenjuventud.org/?p=1639>

b. Ley estatal del suelo

La ley del suelo española es la encargada de regular dentro del territorio español los derechos y obligaciones de las personas naturales y jurídicas que ostentan, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble la plena propiedad.

El ámbito de aplicación de dicha ley se centra en la regulación del derecho a edificar, la distribución de la población española dentro del territorio nacional, conformar el trazado de las vías públicas y medios de comunicación, localización de los espacios verdes, centros y servicios, la regulación de la orientación de las edificaciones y las características estéticas que éstas deben presentar.

El punto de partida del Urbanismo español se centra en la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana del 12 de mayo de 1956, que bebía directamente de las primeras normativas higienista aplicadas en los ensanches de las grandes ciudades.

La actual normativa vigente es el Real decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y Ordenación Urbana. De su exposición de motivos, se puede extraer que el objeto a legislar es la Ordenación Urbanística dentro del territorio nacional referida a su actividad en los campos de Planeamiento Urbanístico, Régimen del suelo, ejecución de las urbanizaciones, y fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.²³

Junto con el texto anteriormente citado, aparece el Real Decreto Legislativo 7/2005, de octubre 30, que aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, que tiene como objetivo la regulación de las condiciones básicas que garantizan, la igualdad del ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes constitucionales relacionados con el suelo, mediante un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano estableciendo las leyes de las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo.²⁴

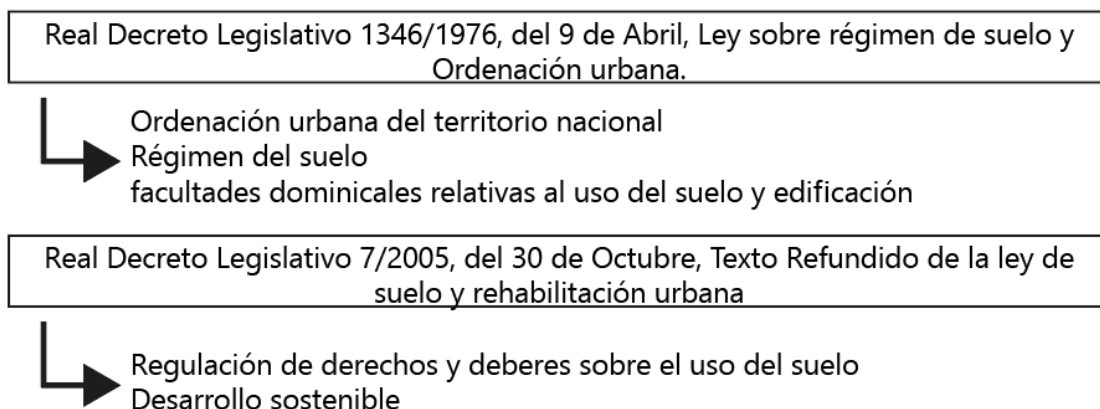


Ilustración 11; Evolución de la Ley estatal del suelo

No existe una clasificación estatal del suelo, debido a que la ordenación territorial y urbanística es una competencia exclusiva de las diferentes comunidades autónomas; aunque se puede afirmar que existe una uniformidad en la descripción particular que ofrece cada legislación autonómica y que, por lo tanto, las legislaciones estatales anteriores sirven como precedente para las diferentes clasificaciones autonómicas.²⁵

^{23.} **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana" Título preliminar, Finalidades y campo de aplicación de la ley, artículo primero al quinto.

^{24.} **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana". Título preliminar, Disposiciones generales, artículo primero.

^{25.} **Bonet Correa, Alejandro** (1989) "Las claves del Urbanismo "Barcelona, (España). Editorial Ariel.S.A.

Por ello definiré la clasificación expuesta en el Real decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana. En el capítulo primero, Clasificación del suelo, Artículo 77:

"El territorio de los municipios en que existiere Plan General Municipal de Ordenación se clasificará en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable."

SUELO URBANO

Se entiende como suelo urbano aquel integrado dentro de un núcleo urbano con una consolidación edificatoria, garantizando la existencia de un suelo firme y que posea una disposición de servicios y unas dotaciones básicas como son: acceso rodado, suministro de energía, agua y alcantarillado.

La condición a la cual quedan adscritos estos territorios queda expuesta en el capítulo primero, clasificación del suelo, artículo 78:

"Constituirán el suelo urbano:

a) Los terrenos a los que el plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior."

SUELO URBANIZABLE

Presentará la condición de urbanizable aquellos suelos en los cuales el planeamiento adscriba a esta clase. Se refiere al suelo susceptible de transformarse en urbano. Presenta a su vez una subdivisión.

En alguna de las clasificaciones autonómicas, aparece una subdivisión de esta misma categoría en: Sectorizado y no sectorizado.

1.SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Es aquel suelo que el planeamiento considera que se va a transformar en suelo urbano y presenta una sectorización en recintos.

2.SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Integrado por los demás terrenos adscritos a la categoría anterior.

Su definición queda expuesta en el capítulo primero, clasificación del suelo, artículo 79-80:

"Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

Dentro del suelo urbanizable, el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquel que deba ser urbanizados.

b) Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística

SUELO NO URBANIZABLE ○ RÚSTICO

Es una de las categorías del suelo, recogida de forma general dentro de cada una de las legislaciones autonómicas. Suele estar conformado por la parte del suelo que no presenta un proceso de urbanización, contando con algún tipo de protección específica.

SUELO NO URBANIZABLE o RÚSTICO

Su definición queda expuesta en el capítulo primero, clasificación del suelo, artículo 86.

“Uno. Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General o por aplicación del artículo ochenta y uno estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el artículo anterior.

Dos. Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección a los efectos de esta Ley, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.”

c. Ley Autonómica de Urbanismo de Castilla y León

En el caso concreto y actual de Castilla y León, la legislación urbanística se ajusta a una realidad vinculada con una baja densidad demográfica, la despoblación de los núcleos rurales y la pérdida paulatina de la necesidad de preservar alguno de ellos, junto con una preocupación a su vez, por la reactivación y desarrollo del medio rural y su entorno.

Dentro del contexto urbano y de ordenación del territorio, Castilla y León presenta dos principales leyes que determinan el marco normativo, sobre el cual puede actuar el Urbanismo y sus técnicos.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, actualizada y completada mediante la ley 7/2014, de 12 de septiembre: medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.^{26 27}

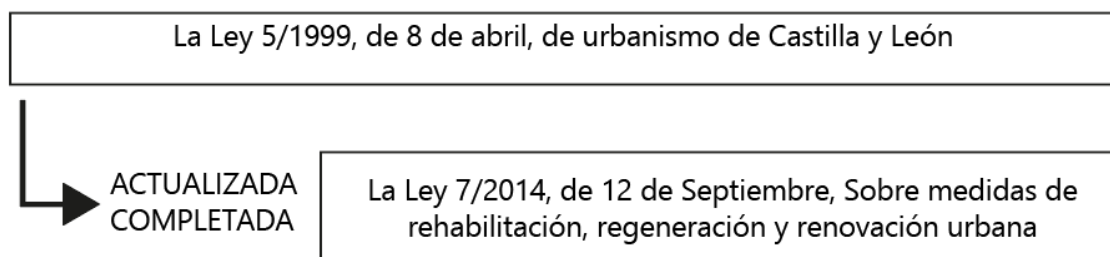


Ilustración 12; Leyes urbanísticas en la comunidad de Castilla y León

En ellas se regula la actividad urbanística mediante el control del uso del suelo conformando las condiciones establecidas en el planeamiento, estableciendo las ordenaciones urbanísticas que favorezcan el desarrollo sostenible impidiendo la especulación del suelo e impulsando la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y renovación urbana.²⁸

^{26. 27.} **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "La Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León". "Ley 7/2014, de 12 de septiembre: medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana".

^{28.} **Junta de Castilla y León, JCyL** (2020) "Vivienda y Urbanismo. Normativa sobre urbanismo y ordenación del territorio". <https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/normativa.html>

SUELO URBANO

"Se clasificarán como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

-Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato,

-Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano.
"

SUELO URBANIZABLE

"Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población.

Así mismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados.

Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja."

SUELO RÚSTICO

La legislación urbanística de Castilla y León dicta mediante la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo, en su exposición de motivos que uno de sus principales objetivos es la adaptación de la normativa urbanística a las características y problemas particulares de esta comunidad.

SUELO RÚSTICO

Su principal acierto en planeamiento urbano municipal es la eliminación del concepto de suelo urbanizable y su transformación en rústico, debido a que, lo que no es urbano no puede ser concebido como no urbanizable.

En el artículo 15 de la anterior ley citada se enuncia que la clasificación de los terrenos como rústicos estarán condicionados:

"Por aquellos que ostenten un régimen especial de protección que sea incompatible con la urbanización, los terrenos que presenten valores naturales culturales o productivos o aquellos que habiendo presentado dichos valores en el pasado deban protegerse para facilitar su recuperación.

Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos y los terrenos inadecuados para su urbanización."

d. Instrumentos del planeamiento urbano en la comunidad de Castilla y León

Dentro de la organización del territorio nacional, las comunidades autónomas son un elemento esencial al poseer la potestad para su gestión otorgada mediante la constitución del 78. Esto provoca, que, aunque no exista una uniformidad nacional, cada territorio sea más consciente de las necesidades de cada población y las provea de los instrumentos necesarios para su evolución y progreso.

En la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en el Título III, aparecen el concepto e instrumentos del planeamiento urbano.

"artículo 33, aparece: "2. Los instrumentos de planeamiento general tienen como principal objeto la ordenación general de términos municipales completos:

a) Planes Generales de Ordenación Urbana, cuya elaboración es obligatoria en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes y en los que se determine reglamentariamente por su función de centro comarcal.

b) Normas Urbanísticas Municipales, cuya elaboración es obligatoria en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana."

Las normas urbanísticas municipales, tienen como objetivo establecer la ordenación general para todo el término municipal y la ordenación detallada de todo el suelo urbano consolidado en los que considere oportuno habilitar su ejecución sin necesidad de planeamiento.

"1. Las Normas Urbanísticas Municipales podrán limitarse a establecer las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16, según las características del territorio.

b) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

c) Catálogo de los elementos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.

d) En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

2. Las Normas podrán incluir también, cuando proceda, las siguientes determinaciones:

a) Relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación.

b) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

c) En los conjuntos históricos y otros ámbitos declarados como Bien de Interés Cultural, el régimen de protección exigible según la legislación sobre patrimonio histórico.

d) En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

e) Cuando las Normas incluyan las categorías de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.

f) Cuando las Normas incluyan la categoría de suelo urbanizable no delimitado condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.”³²

³² **Junta de Castilla y León, JCyL** (2020) “Vivienda y Urbanismo. Normativa sobre uebanismo y ordenación del territorio”. <https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/normativa.html>

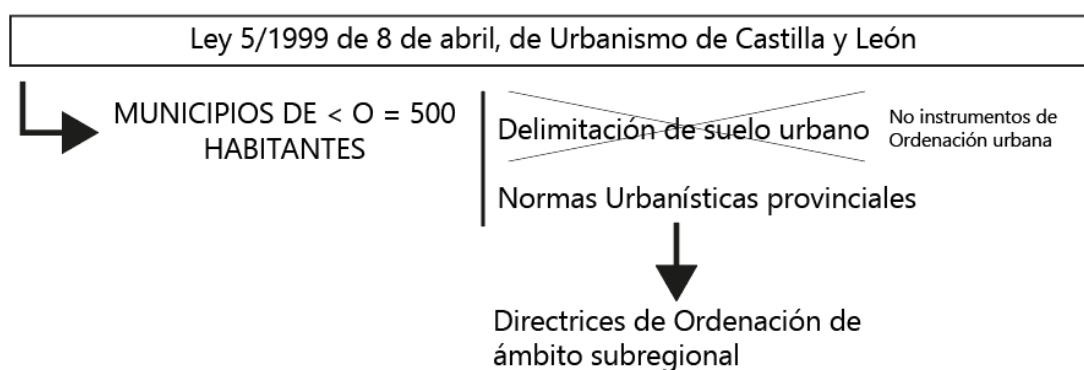


Ilustración 13; Instrumentos del Planeamiento urbano

En falta de instrumentos urbanos en vigor, en aquellos municipios que presentan menos de 500 habitantes, el planeamiento urbano rural se ve dirigido por instrumentos no regulados en el actual marco legislativo y que son imposibles de revisar o rectificar. Muchos de ellos actualmente se rigen por lo establecido en las Delimitaciones de Suelo Urbano siendo necesario establecer unas normativas urbanísticas provinciales.³⁴

DELIMITACIONES DE SUELO URBANO

Las Delimitaciones de Suelo Urbano, se redactaron entre los años 1989 y 1998, permitiendo concretar el perímetro de suelo urbano en aquellos municipios que carecían de planeamiento general mediante la constatación de la realidad de dichos municipios y la inscripción en un documento con validez jurídica, de cuáles son los terrenos que cumplen los requisitos mínimos de urbanización básica de la edificación.

DELIMITACIONES DE SUELO URBANO

No son instrumentos de ordenación urbana, debido a que no participan de la naturaleza del propio plan, pero la actual precariedad del entorno rural ha provocado su utilización como instrumentos de ordenación.³⁵

NORMAS URBANÍSTICAS PROVINCIALES

Las Normas urbanísticas provinciales son instrumentos del plan general, que permiten la aprobación de planes de desarrollo con el fin de servir como norma urbanística aplicables en aquellos municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.³⁶

^{33.} **Azpirate, Juan** (2017) *"Derecho de propiedad del suelo en España y sus consecuencias económicas"*. IJM Actualidad. (septiembre, 2017). <https://www.juandemariana.org/ijm-actualidad/analisis-diario/derecho-de-propiedad-del-suelo-en-espana-y-sus-consecuencias>

^{34.} **Fundación formación y desarrollo** (2011) *"Las situaciones básicas del suelo y sus consecuencias a efectos de la valoración del suelo"*. (febrero,2011) <http://cursourbanismo.es/las-situaciones-basicas-del-suelo-y-sus-consecuencias-a-efectos-de-la-valoracion-del-suelo/>

^{35.} **Enciclopedia Jurídica** (2020) *"Delimitaciones de suelo urbano"*. (enero,2020) <http://www.encyclopedia-juridica.com/inicio-encyclopedia-diccionario-juridico.html>

^{36.} **Junta de Castilla y León, JCyL** (2020) *"Vivienda y Urbanismo. Normativa sobre uebanismo y ordenación del territorio"*. <https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/normativa.html>

A fin de establecer los principios y objetivos de la ordenación del territorio de Castilla y León, la Junta formalizó una ley destinada a la creación de un modelo territorial, que fuera capaz de favorecer el desarrollo equilibrado y sostenible de la comunidad.

Se llevaría a cabo mediante la integración del territorio y la conexión con el exterior, desarrollando procesos productivos que permiten establecer los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de actuaciones sobre el territorio.

Esta ley desarrolló un sistema de instrumentos que permitiera subsanar la insuficiencia de los planes de ordenación urbana y la planificación sectorial, como medio para impulsar una base legislativa, sobre la cual el planeamiento pueda evolucionar y actualizar.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las directrices de ordenación de ámbito subregional permiten la planificación de áreas que precisan de una consideración conjunta.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

También permiten coordinar problemas territoriales relativos a sus recursos, infraestructura y equipamientos.³⁷

³⁷. Junta de Castilla y León, JCyL (2020) "Vivienda y Urbanismo. Normativa sobre uebanismo y ordenación del territorio". <https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/normativa.html>

e. Las condiciones de suelo estatales y su compatibilización con las clases de suelo autonómicas

Desde la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana del 12 de mayo de 1956, el derecho urbanístico mantiene una clasificación tripartita del suelo incorporada hoy en las leyes autonómicas urbanísticas, dividiéndose en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Las grandes influencias políticas que ha tenido el derecho urbanístico en nuestro país han condicionado numerosos cambios y modificaciones de la configuración de las clases de suelo.

Las oscilaciones más pronunciadas se han producido sobre la clase de suelo que debe ser considerado residual. No obstante, la esencia de las clasificaciones del suelo se ha mantenido hasta nuestros días.

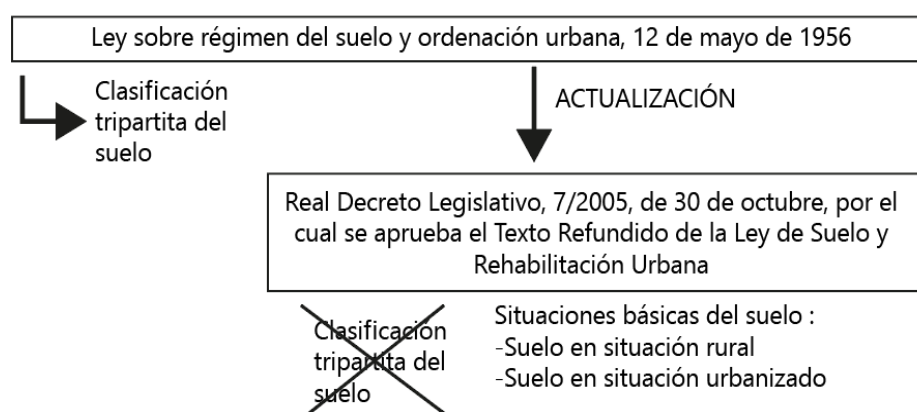


Ilustración 14; Evolución Ley nacional del suelo

Con el Real Decreto Legislativo 7/2005, de octubre 30, que aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, se ha abstenido de clasificar el suelo, considerando que dicha competencia recae sobre la legislación autonómica. De esta manera, por el sistema competencial español, ha tenido que renunciar a la nomenclatura de clases de suelo por situaciones básicas o régimen de este.

Actualmente, coexisten a nivel legislativo las situaciones básicas de suelo establecida por la legislación estatal, junto con las clases establecidas por la legislación autonómica. Por la tanto, se entiende que coexisten en un mismo marco normativo las situaciones básicas de suelo y las clases autonómicas de suelo.

La legislación estatal establece dos situaciones de suelo relacionadas con la transformación urbanística o no del mismo, sin perjudicar al legislador autonómico dotando de contenido más detallado las repercusiones territoriales y urbanísticas que pueda conllevar cada situación básica.^{29 30}

Las situaciones del suelo establecen a efectos de valoración del suelo dos situaciones básicas: El suelo en situación rural y el suelo en situación urbanizado.³¹

SUELO EN SITUACIÓN RURAL

En dicha categoría se integran los terrenos que, según el planeamiento o legislación urbanística clasifique en, no urbanizable o rústico (A1), urbanizable en todas sus categorías (A2) y urbano cuando no pueda considerarse en situación de urbanizado (A3).

La valoración de dicho suelo se llevará a cabo mediante lo dictado en el artículo 23 texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación.³¹

SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO

En esta misma categoría se encuentra el suelo integrado por las dotaciones propias de los núcleos de población.

Respecto a su Valoración, se llevará a cabo a través de lo expuesto en el artículo 24 del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, mediante la división en dos subcategorías:

Suelo que no está edificado, mediante el método residual, aplicando el uso y edificabilidad atribuidos a la parcela por ordenación urbanística o la edificabilidad media y el uso mayoritario de su entorno.

Suelo edificado, mediante la tasación conjunta del valor del terreno junto con el de la edificación existente o por el método residual aplicado exclusivamente al suelo, sin considerar la edificación existente.³¹

^{29.} **Bonet Correa, Alejandro** (1989) *"Las claves del Urbanismo"* Barcelona, (España). Editorial Ariel.S.A.

^{30.} **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "ley 7/2014, de 12 de septiembre: medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana".

^{31.} **Fundación formación y Desarrollo** (2011) "Curso urbanismo". <http://cursourbanismo.es/las-situaciones-basicas-del-suelo-y-sus-consecuencias-a-efectos-de-la-valoracion-del-suelo>

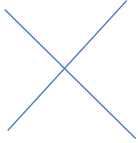
	MARCO NORMATIVO ESPAÑOL ⁽¹⁾	MARCO NORMATIVO COMUNIDAD DE CYL (Municipios >500 habitantes) ⁽²⁾		MARCO NORMATIVO COMUNIDAD DE CYL (Municipios <500 habitantes) ⁽³⁾	
SUELO URBANO ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	Los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento o y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica. Aquellos localizados en áreas consolidadas por la edificación al menos 2/3 de su superficie	los terrenos integrados de forma legal en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.	SUELO URBANO CONSOLIDADO ○	constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato	los terrenos que Formen parte de un núcleo de población existente. Aquellos que cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, transitable por vehículos automóviles, Abastecimiento de agua, suministro eléctrico y saneamiento.
			SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ○	constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano	
SUELO URBANIZABLE ⁽¹⁾⁽²⁾ *Pertenece a las situaciones básicas del suelo, enunciadas en el Real Decreto Legislativo 7/2005	Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan Municipal declare aptos, para ser urbanizados.	los terrenos que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo residencial, dotacionales o productivos. Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Así mismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, pudiendo ser declarados como suelo rústico, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados.			
SUELO NO URBANIZABLE ⁽¹⁾ SUELO RÚSTICO ⁽²⁾⁽³⁾ *Pertenece a las situaciones básicas del suelo, enunciadas en el Real Decreto Legislativo 7/2005	Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan General ○ Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección	terrenos como rústicos estarán condicionados por aquellos que ostenten un régimen especial de protección que sea incompatible con la urbanización, los terrenos que presenten valores naturales culturales o productivos o aquellos que habiendo presentado dichos valores en el pasado deban protegerse para facilitar su recuperación, los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos y los terrenos inadecuados para su urbanización.		<p>suelo rústico común: aquellos que no presenten regímenes de protección</p> <p>Como suelo rústico con protección de infraestructuras: Aquellos afectados por obras públicas o infraestructuras existentes o previstas</p> <p>Como suelo rústico con protección cultural: Aquellos que sustenten Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.</p> <p>Como suelo rústico con protección natural: los terrenos sometidos a algún régimen de protección conforme a la legislación de espacios naturales</p> <p>Como suelo rústico con protección especial: los terrenos sometidos a un régimen de protección no citado en las letras anteriores</p>	

Tabla 2; Comparación de la clasificación de suelo a nivel estatal y de la junta de Castilla y León

3.2. Contextualización: Catastro inmobiliario

a. Funciones y evolución

Los orígenes del Catastro no se entenderían sin la construcción de los primeros instrumentos topográficos. Su utilización se remonta al "Papiro de Rhind", cuando en la antigua Babilonia se realizaban las mediciones de los terrenos mediante la creación de figuras geométricas sencillas.

No es hasta el Imperio Romano cuando podemos hallar una referencia a la creación de una base catastral. En tiempos de Servio Tulio, se creó un censo de los bienes inmuebles con el fin de cobrar tributos a los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseyeran.

Restringiéndonos a España y centrándonos en los antecedentes del actual, definiremos que la constitución de dicha institución discurre de forma paralela a la creación del estado moderno, pues anteriormente era un mero censo sobre el cual los diferentes poderes marcaban la tributación propia que cada vasallo debería pagar.

Bajo el reinado de Felipe V, la centralización del estado y la necesidad de uniformar leyes e instituciones provocó la creación de un censo de riqueza y población con el fin de que la gente tributase en función de sus bienes y rendimientos.³⁹

En la corona de Castilla, el Catastro del Marqués de la Ensenada (1749), supuso la averiguación llevada a cabo para conocer, registrar y evaluar los bienes, así como las rentas y cargas de las que fueran titulares sus moradores.

El tributo que se obtenía a través de este censo se denominó, "Real y única contribución, teniendo como objetivo el pago de una contribución proporcional a las propiedades de cada vasallo, garantizando una estabilidad de los ingresos a través de unos hechos impositivos (bienes) y sujetos pasivos (titulares catastrales) fácilmente identificables.

Se podría decir que este documento consolidó en nuestro país la creación del actual Catastro y supuso una serie de modificaciones en la forma de tributación estatal y sectorial.

La estructura tributaria impuesta a comienzos del siglo XVIII, se apoya en dos grandes bloques impositivos: uno nacional, Las Rentas Generales, y otro de ámbito provincial: Las Rentas provinciales.

Fue finalmente en 1906, con la aprobación de la Ley de Catastro Parcelario, cuando se puso en marcha el modelo que, poco a poco, se ha ido perfeccionando.

Con la aparición de la Constitución de 1978 se materializa la ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas, que establece una figura impositiva, progresiva y directa sobre la renta obtenida en un año natural sobre toda persona física residente en España.

La ley 39/1988 Reguladora de las haciendas locales, divide la contribución rústica y urbana en un nuevo impuesto sobre bienes inmuebles Y una contribución pecuaria al impuesto de actividades económicas. Quedando separada la regulación tributaria de la catastral.

Por ello y haciendo referencia a lo anteriormente expuesto, según la tradición jurídico-histórica de España, el Catastro plantea un modelo latino, que responde a una finalidad exclusivamente fiscal, siendo independiente del registro de la propiedad.

Dentro del marco institucional español, se podría argumentar de forma inicial que la implantación del Catastro dentro del marco normativo español fue motivada por la creación del tributo sobre el agro, el cual ofrecía garantías relativas al derecho de uso y disfrute de una persona sobre una porción determinada de terreno.

De este modo se entiende, que, tanto en sus inicios como en sucesivas ocasiones a lo largo de la evolución histórica, se confundan y diluyan los antecedentes catastrales con la historia fiscal española.

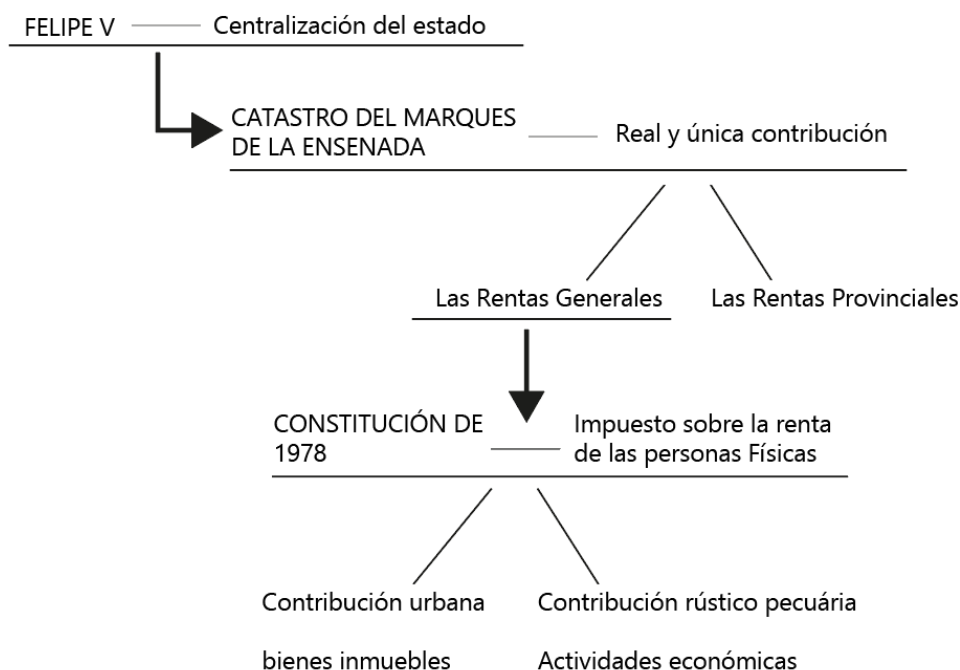


Ilustración 15; Evolución del Catastro Inmobiliario

El Catastro actualmente es una herramienta imprescindible dentro de la organización estatal, que tiene como fin último la capacidad para conocer el territorio en el cual se encuentra y poder gestionarlo adecuadamente.

La ONU indica: *“El progreso de los pueblos se cuantifica por el estado de su Catastro. Un país organizado debe contar con esta herramienta para poder planificar su futuro”*. Los datos incorporados en él deben de presuponerse ciertos, pudiendo ser modificados salvo prueba en contra y sin perjuicio de la institución estatal que siempre prevalecerá.

Además de ser un registro cualitativo y cuantitativo de los bienes inmuebles territoriales con el fin de tener una base sólida sobre la cual calcular la tributación pertinente, también tiene una función claramente social, estimulando la reutilización de la información, persiguiendo la interoperabilidad, favoreciendo el desarrollo socioeconómico y fomentando la confianza y transparencia sobre la administración Electrónica.

^{38.} **Alcazar Molina, Manuel** (2000) “El Catastro y su evolución hasta el siglo XVI”. Catastro inmobiliario, publicaciones, (Julio, 2000) http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct39/ct39_3.pdf

^{40.} **Camarero Bullón, Carmen.** (2017).” El Catastro de Ensenada: magna averiguación fiscal para alivio de los vasallos y mejor conocimiento de los Reinos: 1749-1756 : Villalón de Campos, 1752.” Ministerio de Hacienda y Función Pública.

^{41.} **Portada de la Dirección General del Catastro.** (2020).” Fondo editorial, Antecedentes históricos.” Ministerio de Hacienda, Gobierno de España. http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/fondo_editorial.asp

b. Marco legislativo

El modelo catastral español ha tardado décadas en consolidarse y han sido decenas las iniciativas que se han sucedido a lo largo de los siglos, respondiendo a diferentes necesidades, situaciones políticas y económicas, intereses profesionales, búsqueda de recursos tributarios y procesos de titulación de la propiedad.

El Catastro se encarga de asignar un valor cuantitativo a un bien inmueble que previamente ha sido inscrito en el registro de la propiedad y al cual se le ha asignado un número de referenciación unívoco, con el fin del pago de tributos anuales.

Desde un punto de vista legal, técnico y actual, el Catastro Inmobiliario dentro del territorio nacional viene regulado por El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Catastro inmobiliario, que define a dicha institución como:

“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.”

De forma complementaria y expuesto en esta misma ley, aparece: *“La información catastral estará al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colaborará con las Administraciones públicas, los juzgados, tribunales y el Registro de la Propiedad para el ejercicio de sus respectivas funciones y competencias. Asimismo, estará a disposición de las políticas públicas y de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI, de la anterior ley enunciada.”*

43. **Portada de la Dirección General del Catastro.** (2020).“ Catastro Inmobiliario: usos y utilidades.” Ministerio de Hacienda, Gobierno de España. http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/fondo_editorial.asp

44. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) “Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de catastro inmobiliario”.

45. **Portada de la Dirección General del Catastro.** (2020).“ Fondo editorial, Antecedentes históricos.” Ministerio de Hacienda, Gobierno de España. http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/fondo_editorial.asp

46. **Alcazar Molina, Manuel** (2006) “Catastro inmobiliario”. Madrid, (España).Delta, Publicaciones Universitarias. (Septiembre,2006)

47. **Berne Valero, Jose Luis.** (2008).“ Catastro en España.” Valencia (España). Universitat politècnica de València. (Marzo, 2008).

c. bienes inmuebles

“Art. 6. *Concepto y clases de bienes inmuebles.*

1.A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios proindiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

4.Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos rústicos y de Características especiales.

Art. 7. *Bienes inmuebles urbanos y rústicos.*

1.El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

2.se entiende por suelo de naturaleza urbana:

a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.

b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos

Art. 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.

las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia de grado de concentración de las edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

Art. 8. Bienes inmuebles de características especiales.

1. Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.”

⁴⁷. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) “Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Catastro Inmobiliario”.

d. Armonización entre Catastro y Registro de la propiedad.

En España la actividad catastral y la llevada a cabo por el registro de la propiedad están asignadas a entidades diferentes. El Catastro depende del ministerio de economía y hacienda, mientras que el registro de la propiedad, del ministerio de justicia.

En la práctica, los registradores presentan un gran nivel de autonomía en el ejercicio de su función, provocando que España sea el único país del entorno de la unión europea en el que se ha detectado la creación de una base de datos gráfica por parte del registro de la propiedad que duplica la información existente en el Catastro.

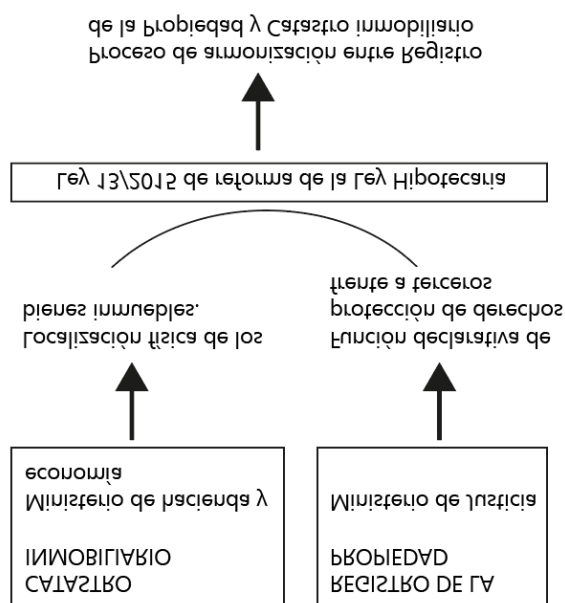


Ilustración 16; Armonización entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad

Dentro del territorio nacional, todas las fincas están incluidas en el Catastro, pero no así en el Registro de la Propiedad, donde la inscripción es voluntaria salvo excepciones. Ello determina que, en muchos territorios, especialmente en aquéllos donde la estructura de la propiedad se basa en minifundios, existan un número significativo de inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, mientras que sí lo están en el Catastro.

La inscripción en el Registro de la Propiedad no es constitutiva del derecho, sino meramente declarativa, pues su función es de protección de los derechos inscritos frente a terceros.

Es frecuente que ambos presenten discrepancias en relación con la misma finca, en cuanto ubicación, lindes, superficie, volumetría y/o titularidad. Con la finalidad de evitar los problemas, se promulgo la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria, cuyo objetivo es lograr la plena seguridad jurídica mediante la armonización del Registro de la Propiedad y el Catastro, de forma que la información ofrecida por ambas instituciones resulte coherente.

La reforma que trajo consigo la Ley 13/2015 ha generado el incremento de la presencia de la figura del notario en los procedimientos de armonización entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, lo cual solo puede ser valorado positivamente, pues mientras que por un lado aumenta para el interesado la seguridad y la transparencia, por otro lado, se abaratan los costes y los tiempos. La delimitación geográfica de las fincas registradas es un requisito para la inscripción registral, teniendo en cuenta los procesos de segregación, división, agrupación y agregación.

48. **Bufete Fray** (2018) "Cómo armonizar los datos existentes en el Registro de la Propiedad y en el Catastro". <https://www.bufetefrau.com/noticias/armonizar-los-datos-existentes-registro-la-propiedad-catastro>. (Agosto, 2018)

49. **Boltas Boyé Abogados** (2018) "Discrepancias entre el registro de la propiedad y el catastro". <https://vbbabogados.com/discrepancias-entre-el-registro-de-la-propiedad-y-el-catastro/>(Mayo, 2018)

50. **Portada de la Dirección General del Catastro.** (2020)." Coordinación Catastro registro." Ministerio de Hacienda, Gobierno de España. <http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/CoordinacionCatastroRegistro.asp>

3.3. Valoraciones

La titularidad de los bienes reales ha sido desde siempre una representativa manifestación de lo que en términos modernos ha venido a enunciarse como “la capacidad económica”.

En el pasado, los indicadores de esta riqueza se centraban en el número de siervos o el tamaño de las caballerías, pero el factor más decisivo de riqueza se alcanzaba vulgarmente atendiendo al número de hectáreas que uno tenía y el tamaño de sus posesiones, viviendas o palacios.

Desde hace tiempo, la calidad y cantidad de los bienes inmuebles ha venido distinguiendo a los poderosos de los pobres, por ello no es de extrañar que sean muchas las figuras tributarias que inciden sobre el valor de ellos.

Ya en época del Imperio Romano la tierra se dividía en clases en función del tipo de cultivo que se practicaba, gravándose el tributo dependiendo de su clasificación. En la edad media, la Corona de Aragón imponía a los sujetos no solo la declaración de los bienes, sino su valor en moneda corriente estipulado mediante estimaciones o por la aplicación de determinados baremos con la intencionalidad de buscar un valor de mercado para aquellos bienes, teniendo conciencia de la diferencia entre valor y precio.

En cuanto a la preocupación de poseer un bien catastral a nivel nacional, ya aparecen en ciertas obras del siglo XVII, reclamando como necesaria la formación de una buena base catastral prevista con datos estadísticos que sirvieran como medio de regulación en la imposición de contribuciones generales a cada particular.

Actualmente, el Catastro presenta mejores medios, aunque la perfección es difícil de alcanzar en la mayoría de los casos, por ese motivo la legislación y el método aplicable a la valoración de un inmueble dentro del marco estatal depende fundamentalmente de su finalidad y la tipología de inmueble que se pretenda valorar. En función de una u otra, se aplicarán criterios técnicos y normativos distintos que regulan la forma o método de la valoración de los inmuebles.

Si su finalidad es urbanística, es de aplicación la Ley del Suelo, concretamente el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes

propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.”

FINALIDAD URBANÍSTICA	→	Ley del suelo, art. 34, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
FINALIDAD CATASTRAL	→	Real Decreto Legislativo, 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
FINALIDAD ECONÓMICA	→	Orden ECO / 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras

Ilustración 17; Legislación reguladora de las diferentes valoraciones atendiendo a su finalidad

Las valoraciones urbanísticas permiten conocer el precio o tasación del suelo sobre el cual se puede ubicar instalaciones, construcciones y edificaciones, teniendo en cuenta los derechos constituidos sobre o en relación con él.

Cuando el objetivo de la valoración es un inmueble en el Catastro, es de aplicación el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Finalmente, si la finalidad de la valoración es para una entidad financiera, por ejemplo, para un préstamo hipotecario, es de aplicación la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras.

Si la finalidad de la valoración es distinta de las anteriores, podrá aplicarse los métodos de valoración de cualquiera de ellas justificándolo. No obstante, la norma más utilizada para otras valoraciones suele ser la Orden ECO/805/2003.

⁵¹. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) “Real Decreto Legislativo 7/2015,30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”.

⁵². **Junta de Castilla y León , jcyL** (2020) “Servicio de valoración de bienes urbanos”. <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181050732/Servicio/1253860762484/Tramite>

⁵³. **Guía Jurídica, Wolter Kluwer** (2019) “Valoraciones urbanísticas”. https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUmTUwMztlUOuLM_DxblwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAGi8H8jUAAAA=WKE

54. **Criado Sánchez, Alejandro** (2017) "¿Cuál es la legislación aplicable a las valoraciones?". Revista de Urbanismo , Diciembre 2017. <https://reurbanismo.es/articulos/cual-es-la-legislacion-aplicable-a-las-valoraciones/>

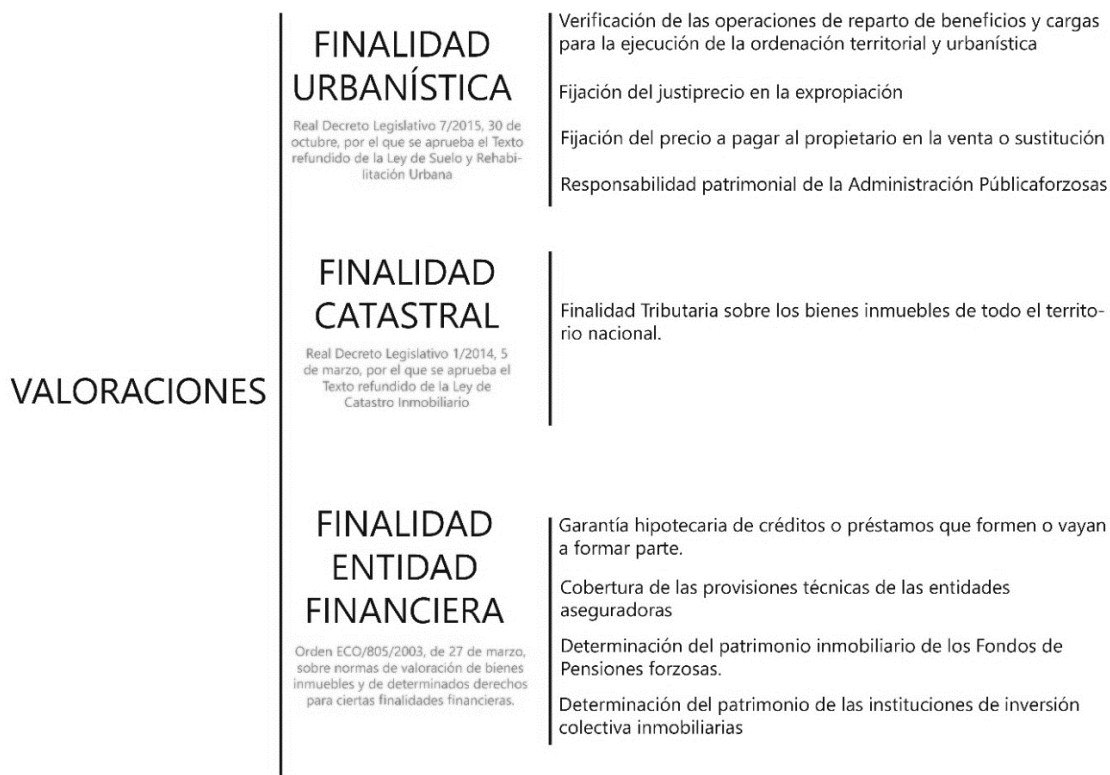


Ilustración 18; Valoraciones según su finalidad

a. Valoración Urbana

Casi todos los manuales y documentos teóricos que he consultado empiezan por diferenciar entre "valor y precio". Adam Smith en su obra "La Riqueza de las Naciones", distingue entre el valor de uso o utilidad, que es el valor intrínseco que define la posibilidad de satisfacer una necesidad y el valor del cambio, siendo este último el único cuantificable.

A modo de ejemplo, señala "*muchas cosas que tienen más valor del de utilidad suelen tener menos del de cambio, y por el contrario a veces las que tienen más de este, tienen muy poco, o ninguno del otro. No hay una cosa más útil que el agua, y apenas con ella se podría comprar otra alguna, ni habrá cosa que pueda darse por ella a cambio; por el contrario, un diamante apenas tiene valor intrínseco de utilidad, y por lo común pueden permutarse por él muchos bienes de gran valor.*"

Esta breve introducción sobre el valor de las cosas me sirve para explicar que el valor cuantificado a través de un precio es la esencia que suele buscar

una valoración urbana, con el fin de proveer al inmueble de un valor cuantificable y como última instancia un valor de cambio.

Dentro del estado español, la valoración del suelo, y por tanto, el valor de la expropiación viene regulado por la Ley Estatal perteneciente al Texto Refundido de 2015 de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, que además de establecer la valoración del suelo, establece los criterios para una expropiación forzosa y las responsabilidades que competen a cada una de las administraciones públicas.

La expropiación para el derecho español es un acto administrativo que, por utilidad pública o interés social, despoja a una persona de parte de su patrimonio compensándola con el pago de un justiprecio.

El marco esencial de la figura se encuentra en el artículo 33.3 de la Constitución del 78. Pese a su carácter preconstitucional sigue en vigor en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

“Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.”

El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, teniendo en cuenta su situación de uso e intensidad definido por las normas urbanísticas que recaigan sobre él, denominado como régimen del suelo, y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que lo motive.

“VALORACIÓN DEL SUELO RURAL: Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial. La "Renta real" aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, y la "renta potencial", aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO: Para la valoración de esta clase de suelo, el Texto Refundido de 2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 37, establece una diferenciación en función del estado del proceso edificatorio y si precisa una reurbanización.

VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO O CON EDIFICACIÓN NO LEGALIZADA O EN RUINAS: Se aplicará a la edificabilidad correspondiente el valor de repercusión del suelo según su uso calculado por el método residual estático, considerando el uso y edificabilidad de referencia como los atribuidos que condicionan a la parcela por la ordenación urbanística.

Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente y el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

VALORACIÓN DEL SUELO EDIFICADO O EN CURSO DE EDIFICACIÓN Para su valoración se considerarán dos métodos de cálculo y se aplicará como valor de tasación el mayor de ambos, Método

de comparación aplicado conjuntamente al valor del suelo y la edificación, teniendo en cuenta exclusivamente los usos y la edificación ya realizada. Y Método residual estático considerado para el suelo urbanizado no edificado, aplicado exclusivamente al suelo, sin considerar la edificación existente o realizada.

VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO SOMETIDO A ACTUACIONES DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. Se aplicará el método residual estático, considerando los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, anterior al proceso correspondiente de reforma o renovación en caso de que éste no se haya producido.

Si el suelo ya presenta una edificación, Se utilizan dos métodos de valoración: el residual, que puede ser estático o dinámico, y el de comparación. El método residual determina el valor del suelo deduciendo del valor del inmueble del que dicho suelo forma parte, el importe de las construcciones existentes, los costes de producción y los beneficios de promoción. La determinación de este método de valoración se basa en dos presupuestos: Que el propietario de un terreno lo va a edificar de forma que obtenga el mayor aprovechamiento posible y Que el valor atribuible a cada uno de los factores de producción del inmueble, es la diferencia entre el valor total del inmueble y los valores atribuibles al resto de los factores. El método de comparación es el que representa, de forma más clara, el valor de mercado del suelo en cada momento. Los elementos que permiten una valoración similar a la de otra finca según el método comparativo son los siguientes: Régimen urbanístico; Situación, Tamaño, Naturaleza, Usos y aprovechamientos de que sea susceptible.”



Ilustración 19; Valoración de un inmueble con fines urbanísticos según la legislación española.

55. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Texto Refundido de 2015 de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana".

56. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de catastro inmobiliario".

57. **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras".

b. Valoración Catastral

Según el artículo 22 de la Ley de Catastro Inmobiliario, el valor catastral de un inmueble es un valor objetivo determinado a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, integrado por el valor catastral del suelo y de las construcciones.

Pese a su pretendida objetividad, las dificultades en la estimación del valor catastral son numerosas; algunas de ellas se fundamentan en la evolución y complejidad de los procesos técnicos, la falta de fuentes de información universal y fiable, la unicidad de los bienes, los diferentes submercados que pueden coexistir en un ámbito territorial reducido y su utilización inmediata para cuantificar las deudas tributarias.

Junto con las dificultades enunciadas en el párrafo anterior, la asignación de un valor de mercado a todos los bienes inmuebles conforma uno de los hándicaps más importantes en la valoración catastral. Según el artículo 23:

“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. En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio”.

Sintéticamente una valoración consiste en formular un juicio de valor, sobre los hechos presentes o pasados considerando permanentes las condiciones socioeconómicas en las que está inmerso, eligiendo adecuadamente las magnitudes técnicas y económicas y empleando para ello procesos objetivos que eliminen la subjetividad.

CAPÍTULO V, Valoración, SECCIÓN 1.ª EL VALOR CATASTRAL Y SU DETERMINACIÓN

Artículo 22. Valor catastral.

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.

Artículo 23. Criterios y límites del valor catastral.

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, entendiéndose 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.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

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.

Artículo 24. Determinación del valor catastral.

1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refiere el apartado 2.c) del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en los capítulos II, III y IV de este título incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento de valoración colectiva simplificada. Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

^{58.} **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de catastro inmobiliario".

^{59.} **Palao Taboada, Carlos** (2014) "El concepto catastral de suelo de naturaleza urbana y las categorías urbanísticas". Contabilidad y Tributación, Revista. CEF, Núm. 380.

^{60.} **Boletín oficial del estado, BOE** (2020) "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras".

c. Valoración Financiera

La orden ECO establece principalmente las normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y determinados derechos conforme a su aplicación. También regula la elaboración de informes y certificados.

El objetivo principal es potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el de proteger los intereses de terceros, ya sea como inversores o como asegurados.

Es una de las normativas de valoración más avanzadas y completas a nivel europeo. Su principal diferencia con las normativas anteriores es el nivel de desarrollo de los métodos de valoración, además de su aplicación directa sobre las distintas variaciones y factores que intervienen.

La normativa ECO, recoge los métodos, el cálculo y cada una de las indicaciones según las circunstancias que puedan darse en el bien de la valuación.⁶¹

Los métodos están recogidos en el capítulo 1 del Título II, siendo la parte más extensa y la principal de esta normativa. Esto evidencia que la norma ECO española es una de las más desarrolladas y completas de las existentes en cuanto al carácter técnico.

En primer lugar, es necesario analizar de donde partimos, ya que la primera condición en una valoración es establecer la base del valor. En el caso concreto de esta orden su valor base es el de mercado, que lo define como:

“Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habiendo cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta”⁶²

La normativa ECO introduce los métodos en el artículo 15, distinguiendo tres:⁶³

Método de coste:	Se establece la aplicación de este método en el artículo 17 de la sección 2ª. Según este artículo se admite para toda clase de edificaciones y elementos de edificios, en proyectos, en construcción, rehabilitación o terminados. El valor que se calcula por este método será el valor de reemplazamiento (bruto o neto). ⁶⁴
-------------------------	---

Método de comparación:

Determinan dos valores técnicos denominados: valor por comparación y valor por comparación ajustado, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien en la casa del primero y su valor hipotecario en el segundo.

Método de actualización de rentas:

Establece que es necesaria la existencia de un mercado de alquileres representativo de las comprables, la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble y que este, esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica.

^{61.} **TEGoVA, The European Group of valuer's Associations** (2002) "Normas Europeas de Valoración", ATASA.

^{62.} **Orden ECO/805/2003, BOE** (2003) "Sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras". Pág. 1378-13707 (abril, 2003)

^{63.} **Orden ECO/805/2003, BOE** (2003) "Sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras". Pág. 13681 (abril, 2003)

^{64.} **Orden ECO/805/2003, BOE** (2003) "Sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras". Pág. 13685 (abril, 2003)

4

Desarrollo a partir
de los **C**asos de
Estudio

4. Desarrollo a partir de los casos de estudio.

4.1. Desarrollo y Dificultades:

Frente a las grandes urbes en las que la masificación avanza, en otras localizaciones del panorama nacional, mantenerse por encima de la barrera de los cien habitantes es una lucha para muchos ya perdida.

Cada vez son más esos pequeños núcleos cuya población total cabría en el bloque de una ciudad. Tanto, que ya casi un tercio de los municipios de Castilla y León tienen en su censo menos de un centenar de personas.⁶⁵

Los municipios de pequeño tamaño presentan una gran relevancia dentro de la Comunidad Autónoma. Su consolidación como poblaciones se centra fundamentalmente en la época de la edad media y actualmente, reciben ayudas y atención dependiendo de las singularidades territoriales y del desarrollo social y económico de cada espacio y subregión. Dentro del medio rural, los municipios más pequeños comprenden un campo específico de estudio, destacando por su vulnerabilidad.

Dentro del conjunto nacional, según datos de 2015, el 48% de los municipios españoles presentan una población menor a los 500 habitantes, ocupando una superficie que representa el 27,36% del total y donde solo vive el 1,57% de la población.

Centrándonos en Castilla y León, 1756 de los 2248 municipios, presentan una población menor de 500 habitantes, lo que se traduce a algo más de 3 de cada 4.

La importancia de estos municipios es fundamental dentro del territorio autonómico, donde el porcentaje de habitantes que viven en pequeños municipios multiplica en más de 10 a los datos nacionales.⁶⁶

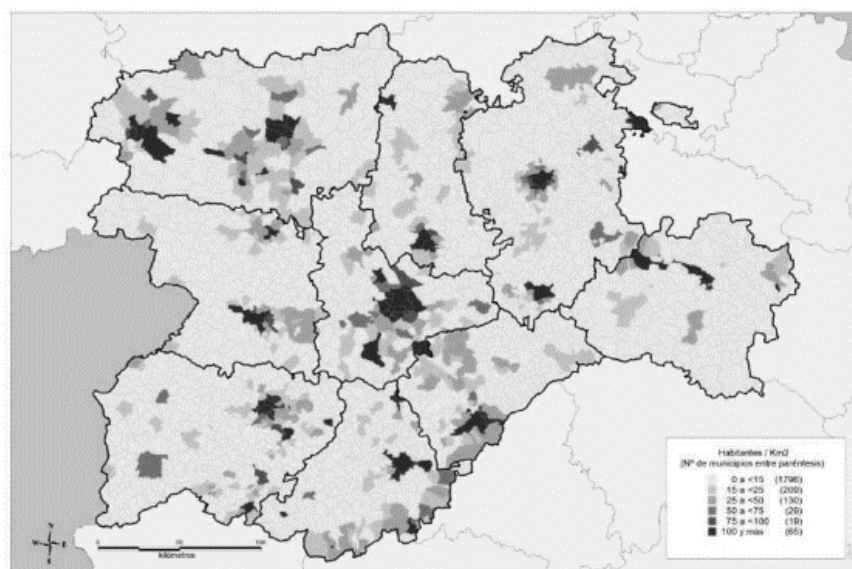


Ilustración 20; Distribución de la Población, JCYL. REF. Ine (2015)

El orden territorial de Castilla y León presenta núcleos prestadores de servicios, municipios que se ubican en el entorno de las áreas urbanas y presentan la función de bisagra entre el medio rural y el medio urbano.

La Ley 7/2013 de Ordenación, Servicio y Gobierno del Territorio de la comunidad de Castilla y León, introduce un nuevo modelo de organización territorial basado en un proceso de desarrollo y aspira a sustituir y completar las estructuras existentes.

La consolidación y aprobación de planes generales o parciales de ordenación urbana, es un hándicap incluso para las grandes urbes; en pueblos con menor población, su aprobación es todavía más lenta y en municipios que presentan una despoblación paulatina, inexistente.

Ante esta situación la junta de Castilla y León propuso la abstención de poseer Planes de Ordenación Urbana en los municipios con una población igual o inferior a 500 habitantes.

Esto se tradujo a que muchos de estos núcleos urbanos, quedaran definidos por lo estipulado en las delimitaciones de suelo urbano, figuras que quedaron obsoletas debido a que dejaron de ser un instrumento de planeamiento urbano con la última ley de Urbanismo de Castilla y León, aunque algunas puedan seguir en vigor, debido a la falta de actualización. Por ello se instó a la creación de las Normas Urbanísticas Municipales, que permiten actualizar las antiguas normas subsidiarias de planeamiento, cuya elaboración es obligatoria en aquellos municipios que no cuenten con un Plan General de Ordenación Urbana.⁶⁷

Aun existiendo una figura actualizada para la Ordenación Urbana, son muchas las provincias Castellanas que no han creado estas directrices que permiten la gestión del suelo.

En la parte práctica del trabajo que se expone a continuación se definen dos ejemplos, en los que se compara la desactualización entre Catastro y Urbanismo en un municipio regido por la antigua delimitación del suelo urbano y otro que presenta Normas Urbanísticas Municipales.

^{65.} **Jimeno, Isabel** (2019) "La mitad de la población de los pequeños pueblos de España está en Castilla y León". ABC, Castilla y León. (marzo, 2019)

^{66.} **Junta de Castilla y León, JCYL** (2020) "Sistema de información estadística, Dirección general de Presupuestos y Estadística". Castilla y León. (Junio, 2020). http://www.jcyl.es/sie/sas/broker?_PROGRAM=mddbpgm.v2.indexv2.scl&_SERVICE=sasweb1&_DEBU G=0&menu=index

^{67.} **Junta de Castilla y León, JCYL** (2020) "Vivienda y Urbanismo. Normativa sobre uebanismo y ordenación del territorio". <https://vivienda.jcyl.es/web/es/urbanismo-ordenacion-territorio/normativa.html>

4.2. Casos de estudio:

a. Almenara de Adaja, (Valladolid)



Ilustración 21; Foto aérea, Término municipal Almenara de Adaja. REF. Google earth

-Tamaño del municipio

Almenara de Adaja presenta una evolución escasa en su tamaño debido a la pérdida paulatina de población. Aunque es un municipio “congelado” en el tiempo debido al éxodo rural y a su cercanía con el municipio de Olmedo, contiene una ruina romana dentro de su término municipal que ha permitido hacerse visible dentro de la provincia. Su principal uso, por lo tanto, es el de recreo y el laboreo para las tierras de cultivo de sus alrededores.

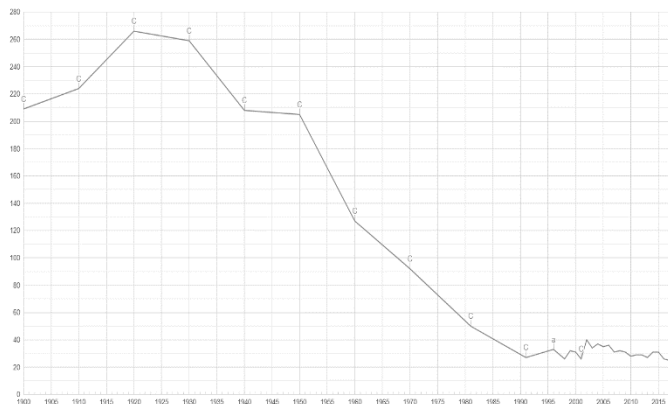


Tabla 3; Evolución de la población, Almenara de Adaja. REF. INE

Según los últimos datos publicados por el Instituto nacional de estadísticas, (INE), el número de habitantes en el municipio de Almenara de Adaja es de 22 a fecha de 1, de enero de 2019. Su descenso ha sido significativo hasta alcanzar mínimos que ponen el peligro la continuidad del núcleo.⁶⁸

⁶⁸. **Instituto Nacional de Estadística, INE** (2020) "Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del padrón municipal a 1 de enero ". <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2904&L=0>

-Planeamiento urbanístico

La ordenación del término municipal de Almenara de Adaja se basa en lo establecido en el Proyecto de Delimitación de suelo Urbano, aprobado el 9 de mayo de 1985.

La delimitación de suelo urbano del término municipal de Almenara de Adaja se fundamenta en los siguientes criterios específicos:

"1/-No se deducen grandes expectativas de crecimiento demográfico y en todo caso, este puede ser perfectamente absorbido mediante la renovación interna y puntual del casco, por tanto, se ha restringido al máximo la clasificación de este tipo de suelo en las zonas de borde aun llegando a recoger siempre que sea posible las viviendas en ellas existentes.

*2/-Recoger manzanas enteras, cuando estén rodeadas por vías públicas y dar un fondo edificable a las parcelas que solo tengan acceso por una vía."*⁶⁹

Almenara presenta un ordenamiento urbano definido por lo establecido en la delimitación de suelo urbano y a lo dictado a través de los criterios propios de los técnicos municipales.

Junto con lo anteriormente enunciado, existen unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Valladolid, aprobadas por Orden del 14 de noviembre de 1996, que no presentan ningún tipo de protección particular sobre este municipio.

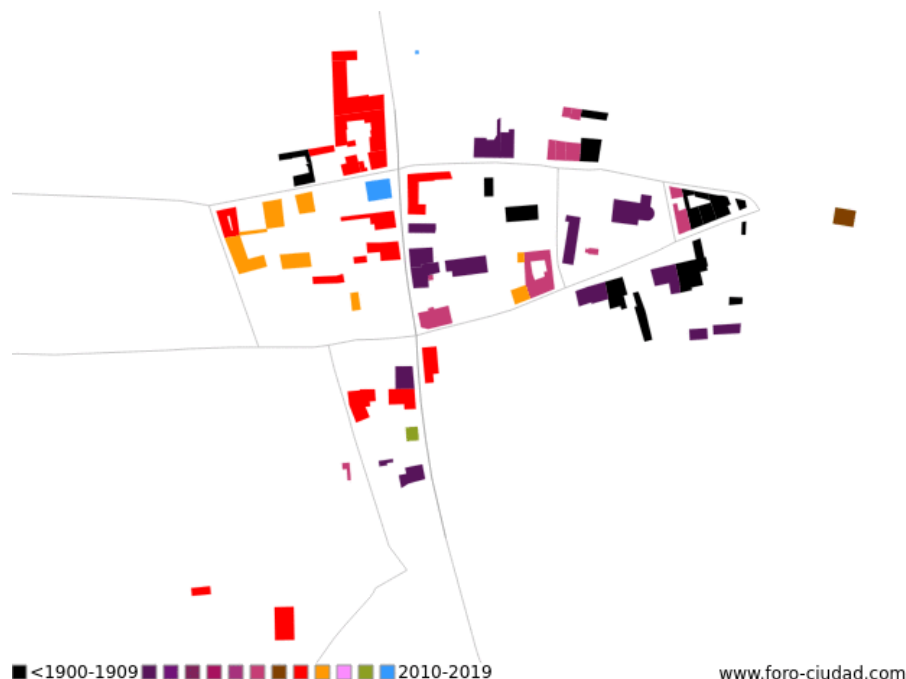


Ilustración 22; Edificación por décadas de construcción, REF. Foro ciudad

⁶⁹. **Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente, PLAU** (2020) "Almenara de Adaja, planeamiento municipal, lista de municipios ". <https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/searchVPubDocMuniPlau.do?bInfoPublica=N&pager.sortname=fPublicacion&pager.sortindex=-3&provincia=47&municipio=008>

-Desarrollo del caso práctico

Posteriormente se procederá a la comparación del límite de suelo urbano, previsto por la delimitación de suelo que rige la clasificación urbana dentro del municipio y los bienes inmuebles que Catastro clasifica de forma interna como urbanos.

Para finalizar se comparará de forma teórica la valoración de estos inmuebles mediante lo establecido en los métodos de valoración expuestos en la parte teórica.



Ilustración 23; Comparación Límite urbano, con inmuebles clasificados como urbanos por el catastro

SECCIÓN 1.

-Desarmonización entre Catastro y Urbanismo



Ilustración 24; Sección 1, (Almenara de Adaja). REF. Google earth

En el Norte del municipio, aparece un pequeño grupo de edificaciones de uso residencial fuera del área clasificada como suelo urbano, ocupando por lo tanto, suelo clasificado por el planeamiento como rústico.

Catastro clasifica estos bienes inmuebles separando el área de suelo ocupado por la edificación, que se tasa como suelo urbano junto con el valor de la edificación y el suelo restante no edificado que se tasa como suelo rústico.

-Comparación teórica de las Valoraciones

Posteriormente se analizarán de forma conjunta las secciones anteriormente expuestas a través de los diferentes tipos de valoraciones.

VALORACIÓN CATASTRAL

El bien inmueble anteriormente expuesto, presenta un no valor armonizado, debido a que Catastro no contempla en su último texto, la posibilidad de la invasión de suelo rústico por edificaciones de uso residencial. Es una situación propia de los municipios en los que el Urbanismo no se ha actualizado y en los márgenes del suelo rústico cercanos al suelo urbano, aparecen colonizaciones de edificaciones.

La tasación variara en función de si el propietario decide derribar la edificación o no, sabiendo, que teniendo presente la legislación, esa edificación se encuentra en disconformidad con el planeamiento. Pues según contempla la Normativa de Suelo Autonómica, no se puede construir edificaciones de uso residencial sobre suelo rústico.

VALORACION URBANA

Dentro de este tipo de valoraciones, la parcela únicamente se tasaría como terreno sobre suelo rústico. Sin tener en cuenta la edificación construida sobre este. Únicamente podría sufrir un incremento en la valoración, teniendo en cuenta su capacidad productiva, que en este caso sería inexistente porque no presenta un uso agrícola o ganadero.

VALORACION ECO

El bien inmueble presentaría un valor bastante bajo atendiendo a los factores de antigüedad, depreciación del valor de reemplazamiento bruto y su localización en un entorno con una paulatina pérdida de población.



Ilustración 25; Imágenes Sección 2. REF. Propia

SECCIÓN 2.

-Desarmonización entre Catastro y Urbanismo



Ilustración 26; Sección 2, (Almenara de Adaja). REF. Google earth

En el Este del término municipal aparece el cementerio regulado por la Ley 49/1978, de 3 de noviembre, de enterramientos en cementerios municipales.

Las necrópolis, dentro del territorio nacional, deben localizarse fuera de los núcleos de población y en localizaciones destinadas para esta función mediante autorización de las Comunidades Autónomas, debido a que los fallecimientos son competencia de Sanidad.

-Comparación teórica de las Valoraciones

La propiedad de los cementerios municipales es de los ayuntamientos y por lo tanto bien común del municipio. El suelo sobre el cual se asienta no puede ser valorado de forma catastral, debido a que el ayuntamiento no paga impuesto sobre la propiedad de sus bienes inmuebles.

Tampoco es posible hacer una valoración urbana, debido a que el Ayuntamiento y en última instancia el Estado, no se puede expropiar a sí mismo.

La Orden Eco, no puede ser aplicada en este caso concreto debido a la propiedad del inmueble, aunque es importante destacar, que sí se pueden hacer transacciones económicas de necrópolis privadas, aunque estas estén condicionadas por lo dictado por las normativas sanitarias.

SECCIÓN 3.

-Desarmonización entre Catastro y Urbanismo



En el Sur del término municipal aparecen dos pequeñas naves dedicadas al uso agrícola o ganadero.

La colocación de edificaciones destinadas a los usos citados anteriormente sobre suelo rústico está contemplada por la Ley de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León.

Ilustración 27; Sección 3, (Almenara de Adaja). REF. Google earth

-Comparación teórica de las Valoraciones

Posteriormente se analizará la valoración de los inmuebles, atendiendo a los diferentes tipos expuestos anteriormente, en este mismo trabajo.

VALORACIÓN CATASTRAL

La valoración se realizará teniendo en cuenta las edificaciones sobre suelo rústico destinadas al uso ganadero o agrícola que serán valoradas como edificaciones independientes en suelo urbano, destinadas a producción.

El suelo rural exento de edificación será valorando, por tanto, como suelo rural no ocupado.

VALORACIÓN URBANA

La valoración destinada a fines urbanos tendrá en cuenta la extensión de terreno rural, junto con la capacidad de producción de los bienes inmuebles que recaen sobre ella, al ser una edificación contemplada por la normativa, únicamente le aporta valor al inmueble.

VALORACIÓN ECO:

La valoración económica de este inmueble, es baja teniendo en cuenta su localización dentro del territorio nacional, pero al igual que en la valoración anterior, la capacidad productiva de dichas edificaciones permite un incremento en el valor.



Ilustración 28; Edificio Sección 3, REF. Propia

b.Palenzuela, (Palencia)

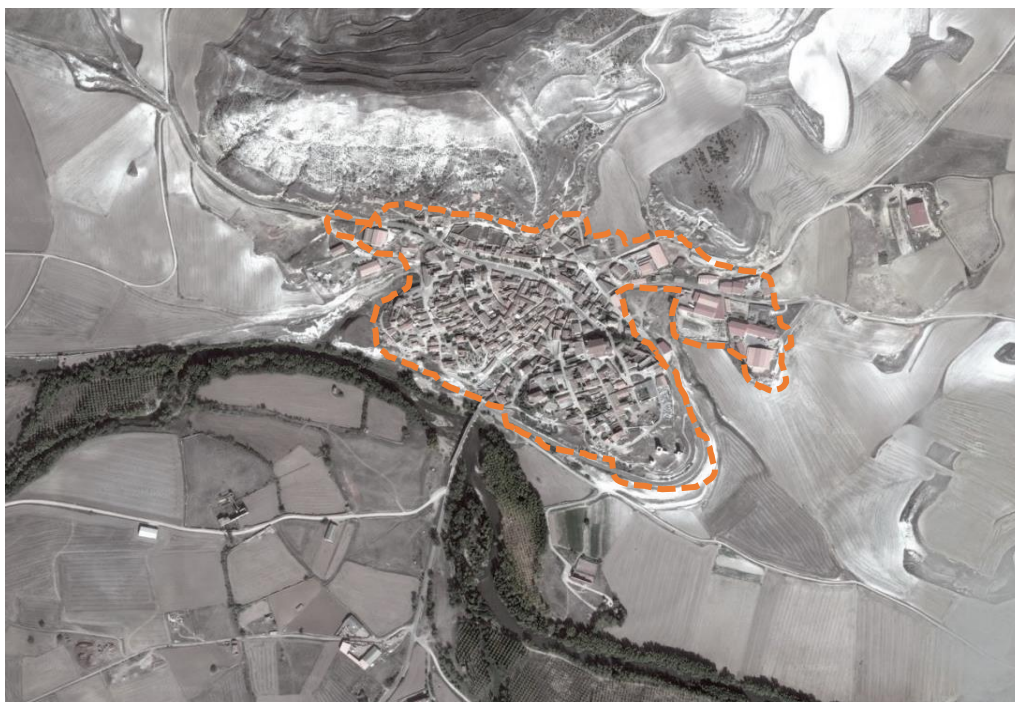


Ilustración 29;Foto aérea, Término municipal Palenzuela. REF. Google earth

-Tamaño del municipio

El número total de población en España cambió un 0.84% en el primer semestre del 2020. Teniendo la misma tónica, Palenzuela ha sufrido un cambio de un -2,37% en el mismo periodo. Este dato no es un caso aislado, pues desde 1950, la pérdida de población en este municipio es constante a lo largo de los años.⁷⁰

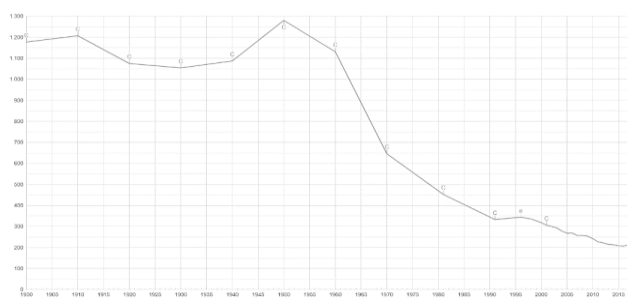


Tabla 4; Evolución de la población, Palenzuela. REF. INE

Según los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, (INE), el número de habitantes en el municipio de Palenzuela a fecha de 1, de enero de 2019 asciende a 206 habitantes.⁷¹

^{70.} Europa Press, agencia de datos (2020) "Estadísticas de población en Palenzuela: habitantes". (enero, 2020) <https://www.epdata.es/datos/poblacion-inmigrantes-emigrantes-otros-datos-habitantes-cada-municipio/3/palenzuela/5289>

^{71.} Instituto Nacional de Estadística, INE (2020) "Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del padrón municipal a 1 de enero". <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2904&L=0>

-Planeamiento urbanístico

En el caso concreto de Palenzuela, las directrices de ámbito subregional sustituyeron a las normas subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Conserjería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial el 23 de junio de 1992.

Las directrices de ámbito subregional de la provincia de Palencia tienen como objetivo la búsqueda de un modelo territorial que permita un desarrollo sostenible y la utilización racional de los recursos a nivel local y sectorial.

Centrándonos en el aspecto urbanístico relativo al título 7, plantea unas directrices urbanas destinadas a fomentar el crecimiento compacto, intentando evitar el desarrollo urbano de núcleos dispersos y desligados de un núcleo principal ya consagrado.

Para todos aquellos municipios sin planeamiento general, que presentan menos de 500 habitantes, se plantea unas ordenanzas en donde se diferencia el tejido tradicional de las edificaciones de borde, así como las condiciones de diseño de los espacios de urbanización, además, se realiza un inventario de núcleos urbanos, que tiene como finalidad contribuir al futuro Planeamiento Urbanístico definiendo las bases que permitan la creación de directrices concretas centradas en el contexto de cada municipio.⁷²



Ilustración 30; Edificación por décadas de construcción, REF. Foro ciudad

⁷². **Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente, PLAU (2020)** "Palenzuela, lista de municipios". <https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/searchVPubDocMuniPlau.do?bInfoPublica=N&pager.sortname=fPublicacion&pager.sortindex=-3&provincia=34&municipio=121>

-Desarrollo del caso práctico

Posteriormente se procederá a la comparación del límite de suelo urbano, urbanizable y rústico, previsto por las directrices de ámbito subregional de la provincia de Palencia, con el fin de localizar las parcelas o inmuebles que presentan una desarmonización entre Catastro y Urbanismo.

Como cierre de cada área seleccionada, se comparará de forma teórica la valoración de estos inmuebles mediante lo establecido en los métodos de valoración expuestos en la parte teórica.

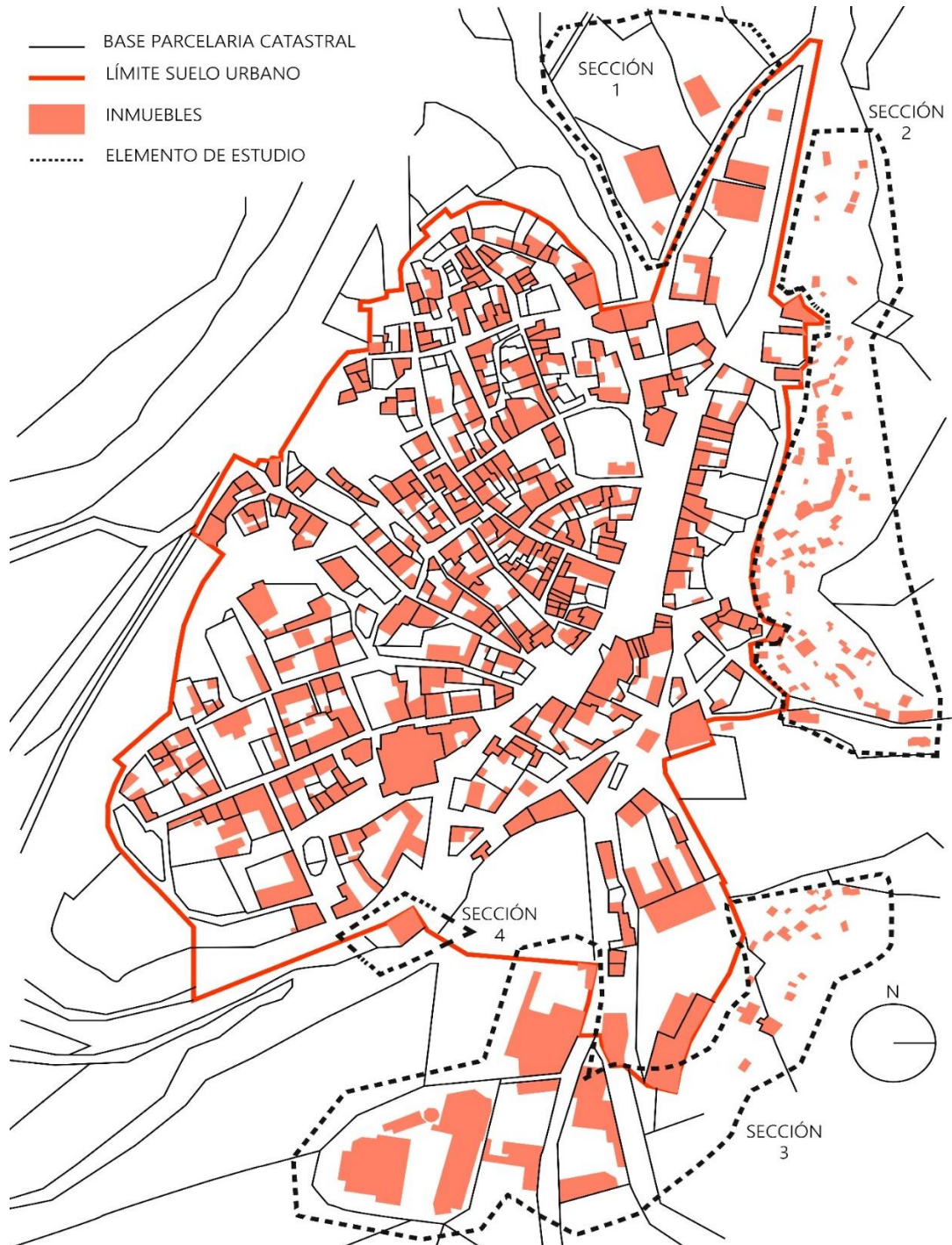


Ilustración 31; Comparación Límite urbano, con inmuebles clasificados como urbanos por el Catastro

SECCIÓN 1.

-Desarmonización entre Catastro y Urbanismo



Ilustración 32; Sección 1, (Palenzuela). REF. Google earth

En el margen Norte del término municipal aparecen un grupo de naves industriales como aperos agrícolas y ganaderos.

La colocación de edificaciones destinadas a usos agrícolas o ganaderos sobre suelo rústico está contemplada por la Ley de Urbanismo de la Comunidad de Castilla y León.

-Comparación teórica de las Valoraciones

Posteriormente se analizará de forma teórica la valoración del inmueble anteriormente expuesto, localizado en la Sección 1, atendiendo a los diferentes tipos de valoración expuestos en el punto 3 de este mismo trabajo.

VALORACIÓN CATASTRAL

La valoración catastral se realizará teniendo en cuenta las edificaciones sobre suelo rural destinadas al uso ganadero o agrícola que serán valoradas como edificaciones sobre suelo urbano.

El suelo rural exento de edificación será valorado como suelo rural no ocupado, teniendo en cuenta su capacidad productiva, dependiendo de la ocupación de estos terrenos.

VALORACIÓN URBANA

La valoración destinada a fines urbanos y por tanto el valor de expropiación, tendrá en cuenta la extensión en metros cuadrados del terreno, junto con la capacidad de producción de los bienes inmuebles que recaen sobre ella, al ser una edificación contemplada por la normativa y producir beneficio económico para su propietario, le aporta valor al inmueble.

VALORACIÓN ECO

La valoración económica de este inmueble, es baja teniendo en cuenta su localización dentro de un municipio con una pérdida paulatina de población, pero al igual que en la valoración anterior, la capacidad productiva de dichas edificaciones permite un incremento en el valor.

En el caso concreto de Palenzuela, el valor podría incrementarse teniendo en cuenta la capacidad turística del entorno.



Ilustración 33; Sección 1, Inmueble. REF. Propia

SECCIÓN 2.

-Desarmonización entre Catastro y Urbanismo



Ilustración 34; Sección 2, Palenzuela (Palencia). REF. Google earth

La localización de estas bodegas en el municipio de Palenzuela se remonta a la tradición vinícola de esta zona, limítrofe con la Do Ribera del Arlanza, elaborando vinos artesanales mediante sus viñedos que cuentan con más de 100 años de antigüedad.

En el margen lateral izquierdo del municipio, aparece un grupo de edificaciones inusuales denominadas bodegas. Este conjunto presenta un plan parcial de protección con el fin de asentar las bases para la conservación de este Patrimonio Histórico.



Ilustración 35; Bodegas en Palenzuela. REF. diputación de Palencia

-Comparación teórica de las Valoraciones

Las bodegas presentaran una valoración especial debido a la importancia patrimonial que paseen. Esta importancia queda además reiterada con el Plan Parcial de Protección que recae sobre ellas.

La valoración catastral, se realizará atendiendo a los criterios de suelo rústico con edificación enterradas o semienterradas.

VALORACIÓN CATASTRAL

Toda edificación bajo rasante permitida legalmente no cotiza impuestos, permitiendo que los propietarios de estas edificaciones paguen un precio equitativo.

VALORACIÓN URBANA

La valoración destinada a fines urbanos y que regula el valor de expropiación, vendrá condicionada por el interés patrimonial del inmueble junto con la capacidad de conservación que presente la edificación, otorgando posibilidad de expropiación al Ayuntamiento en el caso de que el inmueble no esté conservado.

VALORACIÓN ECO:

La valoración económica de este inmueble, se realizará atendiendo a la comparación de la venta de inmuebles con el mismo criterio.

Es importante destacar dentro de esta valoración la capacidad comercial de dicho inmueble, pudiendo otorgar, en algunas ocasiones, licencias hosteleras y de restauración.

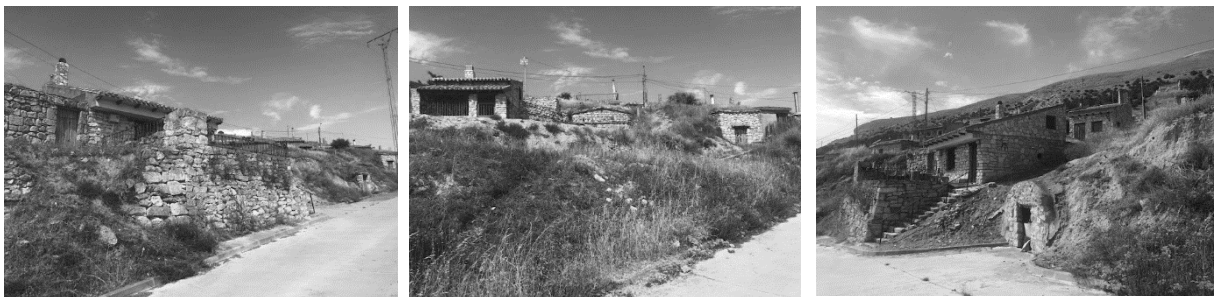


Ilustración 36; Sección 2, Bodegas. REF. Propio

SECCIÓN 3 .

-Desarmonización entre Catastro y Urbanismo



Esta sección atiende a los mismos criterios que sigue la sección 2. Por no reiterar lo anteriormente enunciado, se procede a la localización fotográfica de dichas fincas y la exposición breve de su situación.

Los inmuebles que se muestran en la imagen lateral son naves de apeo agrícola o ganadera, como ocurre en el caso anteriormente definido.

Ilustración 37; Sección 3, Palenzuela (Palencia). REF. Google earth

-Comparación teórica de las Valoraciones

Todos los criterios de valoración que competen a este inmueble han sido descritos en el presente trabajo en la Sección 2 de este mismo municipio.

Esta situación de inmuebles es muy común dentro del territorio rural en los que aparecen terrenos agrícolas o ganaderos que presentan la necesidad de apeos para el ganado o la cosecha.

Estos elementos describen de forma contundente el paisaje sobre el cual se asientan, aun siendo edificaciones necesarias para las actividades rurales, en ciertas regiones de nuestro territorio, están sujetas a normativas de estética y dimensiones, procurando minimizar su impacto paisajístico.



Ilustración 38; Sección 3, Apeos Agrícolas. REF: Propia

SECCIÓN 4.

-Desarmonización entre Catastro y Urbanismo



En el margen inferior izquierdo del término municipal aparece una pequeña edificación de uso residencial, fuera del área clasificada como suelo urbano.

Catastro clasifica estos bienes inmuebles separando el área de suelo ocupado por la edificación, que se tasa como suelo urbano, junto con el valor de la edificación y el suelo restante no edificado, que se tasa como suelo rústico.

Ilustración 39; Sección 3, Palenzuela (Palencia). REF. Google earth

-Comparación teórica de las Valoraciones

Posteriormente se analizarán de forma conjunta las secciones anteriormente expuestas a través de los diferentes tipos de valoraciones.

VALORACIÓN CATASTRAL

El bien inmueble anteriormente expuesto, presenta un valor no armonizado, debido a que Catastro no contempla en su último texto refundido, la posibilidad de la invasión del suelo rústico por edificaciones de uso residencial. Es una situación propia de los municipios en los que el Urbanismo no se ha actualizado.

VALORACIÓN CATASTRAL

La tasación variara en función de si el propietario decide derribar la edificación o no, pero sabiendo que la legislación en vigor declara dicha edificación como ilegal.

VALORACION URBANA

Dentro de este tipo de valoraciones, la parcela únicamente se tasaría como terreno sobre suelo rústico, sin tener en cuenta la edificación construida sobre este.

**VALORACION
URBANA**

Únicamente podría sufrir un incremento en la valoración, teniendo en cuenta su capacidad productiva, que en este caso sería inexistente porque no presenta un uso agrícola o ganadero

VALORACION ECO

El bien inmueble presentaría un valor bastante bajo atendiendo a los factores de antigüedad de la edificación, depreciación del valor de reemplazamiento bruto y su localización, en un entorno con una paulatina pérdida de población.



Ilustración 40; Inmueble, Sección 4. REF. Propia

c.Caso supuesto

-Desarmonización entre Catastro y Urbanismo

Posteriormente a la exposición de los casos prácticos, se hace presente la falta de un inmueble sin edificar sobre terreno urbano, que tenga un uso agrícola o ganadero.

No se han encontrado inmuebles con estas condiciones en ninguno de los municipios enunciados, por ello, se plantea su resolución de forma teórica e hipotética.

Es importante destacar, que en la mayoría de estos supuestos la gente ha edificado naves o apeos, pero siendo consecuentes con la problemática expuesta anteriormente, el propietario debería de poseer un suelo clasificado como rústico en vez de urbano.

-Comparación teórica de las Valoraciones

A nivel de valoración cualquier inmueble urbano, presenta un valor mucho mayor que el rústico, es por esta razón que, en la mayoría de los casos, los propietarios no presentan ningún tipo de reclamación ante esta desarmonización y prefieren ser propietarios de un terreno sobre suelo urbano que rústico.

VALORACIÓN CATASTRAL

Tras la crisis del 2008, Catastro Inmobiliario devaluó el impuesto relativo a los bienes e inmuebles urbanos que carecían de edificaciones, con el fin de equilibrar la tributación de un inmueble rústico, de uno que estuviera clasificado como urbano sin edificación en una localización próxima.

También es cierto que, durante los años posteriores a la crisis del 2008, poca gente ha edificado, provocando que el valor de mercado de los inmuebles urbanos no edificados callera en picado. Esta fue la principal causa, por la que actualmente una finca urbana sin edificar presenta un valor catastral muy similar a una rústica, pues el valor catastral nunca debería superar el valor de mercado, fruto de la oferta y la demanda.

VALORACION URBANA

Como he descrito anteriormente, cualquier finca sobre suelo urbano, presentara un valor superior a una finca rústica. Por ello ante cualquier expropiación estatal, un inmueble clasificado como urbano, presentara un incremento de valor, frente a uno rústico en una localización similar.

VALORACION ECO

La Valoración en la que el propietario saldría más beneficiado por esta clasificación, sería mediante la Eco, pues aumentaría su cuantía, teniendo en cuenta la capacidad edificatoria del inmueble.

En esta valoración en concreto podrían intervenir criterios de especulación por parte del vendedor que actualmente la Legislación Española no contempla, y, por lo tanto, no presenta herramientas legales que la impidan.

4.3. Sistemas SIG, como instrumento de localización:

La geografía ha pasado de ser una disciplina particular encargada de la representación geográfica de la tierra, a estar presente en numerosas materias.

Los sistemas SIG han permitido reunir información sobre una localización geográfica concreta, confiriendo a la Geografía una condición interdisciplinar, con el fin de conseguir el mayor número de datos acerca de un territorio concreto.

Debido a su denominación, muchos han sido los países que han relegado la enseñanza de estos sistemas a los Departamentos de Geografía, obviando que es una herramienta utilizada por numerosos usuarios, teniendo una pequeña parte de ellos, relaciones directas con la Geografía.

La mayor parte de la información relacionada con el suelo sobre el cual nos asentamos presenta parámetros de georreferencia, esto permite la creación de ficheros con información vinculada a una posición geográfica concreta. El desarrollo y utilización de este material, permite la actuación sobre el espacio físico de forma más concreta.

Sin ser una herramienta novedosa, (llevan más de 50 años desde la creación del primer sistema SIG, por Roger Tomlinson, en Canadá) , los SIG han experimentado un rápido desarrollo teórico, tecnológico y organizativo, que ha permitido su difusión dentro del marco administrativo estatal, académico y profesional.

Con respecto a los Organismos Estatales vinculados con la ordenación, clasificación o tasación del suelo, es una herramienta imprescindible donde poder almacenar la información de cada uno de los terrenos o parcelas, permitiendo tener una base de datos donde operar, trabajar y mejorar los servicios prestados a los ciudadanos, así como fomentar las relaciones entre los diferentes Organismos Estatales.

Debido a su complejidad, resulta una materia amplia y difícil, que requiere conocimientos en Matemáticas e Informática. Esta dificultad comienza incluso con la misma definición del concepto, siendo significativo las diferentes orientaciones que toman cada una de las definiciones.

^{73.} **Geoinnova Formación, SIG y medio ambiente, FUNDAE** (2019) "¿Qué son los sistemas de información geográfica?" <https://geoinnova.org/cursos/que-son-los-sistemas-de-informacion-geografica-sig/>

^{74.} **Inge expert, Formación y cursos especializados en geología, minería e ingeniería civil.** (2019) "¿Qué son los sistemas de información geográfica (SIG) y cómo funcionan?" <https://ingeoexpert.com/articulo/que-son-los-sistemas-de-informacion-geografica-sig-y-como-funcionan/>

^{75.} **Bosque Sendra, Joaquín.** (2000) "Sistemas de información geográfica" Ed. Rialp, Madrid, 451pp.

^{76.} **Maguire, D.J.;** Goodchild, M.F. and Rhind, D.W. (Eds.); 1991: *Geographical Information Systems: Principles and Applications*, John Wiley & sons, Chichester (www.wiley.co.uk/wileychi/gis/resources.html)

a. Concepto

El término Sistema de Información Geográfica suele aplicarse a los sistemas orientados a la gestión de datos espaciales que conforman la herramienta informática más adecuada y extendida para la investigación y el trabajo profesional en Ciencias de la Tierra y el Medio Ambiente.

Estos sistemas, tienen como objetivo la representación de datos de manera visual, en forma de mapa, en relación con un espacio físico y las variables relacionadas con él.

Los usuarios pueden hacer uso de esta información con el fin de consultar, analizar, integrar y representar geográficamente estos datos y vincularlos con un espacio físico concreto, provocando una respuesta rápida en la toma de decisiones con carácter social y urbano.

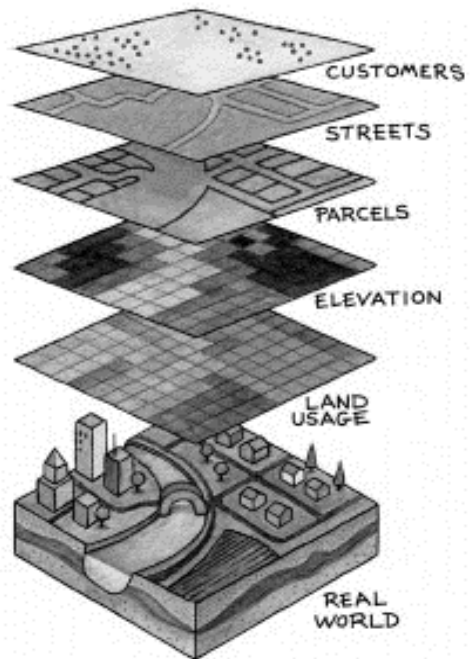


Ilustración 41; Concepto Sistemas SIG. REF. Google imágenes

⁷⁷. **Alonso Sarría, Francisco.** "Sistemas de información Geográfica", Universidad de Murcia.UM, (septiembre,2018) <https://www.um.es/geograf/sigmur/sigpdf/temario.pdf>

⁷⁸. **Tomlinson,R.,** 2003. *Thinking about GIS. Geographical Information System Planning for Managers*, ESRI Press, 283 pp. WADSWORTH99

b. Funcionamiento, Mapas y Atributos.

La función principal de estos sistemas es la gestión de datos en diferentes capas temáticas, con el fin de modificar, analizar e interrelacionar diferentes datos, en una simulación virtual de la realidad en un momento y lugar concreto.

Los principales atributos que definen y conforman estos sistemas son:

- 1.LOCALIZACIÓN: Coordenadas dentro de la referencia terrestre.
- 2.CONDICIÓN: Concreta un lugar, con unas características determinadas.
- 3.TENDENCIA: Comparación de varias situaciones temporales o espaciales, teniendo en cuenta alguna característica.

4. RUTAS: Calculo de vías de circulación entre uno o más puntos geográficos.
5. MODELOS: Generar modelos espaciales teniendo en cuenta diferentes fenómenos y actuaciones

Los mapas permiten transmitir gran cantidad de información de una forma organizada, a su vez, permite también, relacionar puntos geográficos concretos con fenómenos que ocurren a tiempo real; por ello la representación de la información introducida en los sistemas SIG, se realizará mediante mapas. Su análisis y comprensión permite descubrir patrones y cambios a lo largo de un periodo de tiempo.

^{79.} **G.A.Jackson** .“Introducción al diseño de bases de datos relacionales”., 203 pág. ANAYA

^{80.} **James A. Senn**.“Diseño y análisis de Sistemas de Información”. 1992, 942 pág. MCGRAW-HILL

^{81.} **Joaquín Bosque, Fco. Javier Escobar, Ernesto García y M^a Jesús Salado**. “Sistemas de Información Geográfica: Prácticas con Pc ARC/INFO e IDRISI”. 1994. RA-MA.

c. Sistema de información urbanística de Castilla y León.

La junta de Castilla y León presenta un sistema de información geográfica, denominado SiuCyL. Con este sistema se permite la visualización continua y homogénea de las determinaciones urbanísticas de todos los municipios de Castilla y León, así como el enlace a la consulta de la documentación original vigente o en información pública.

En este sistema intervienen diferentes capas de información que permiten completar la visualización de la información sobre el mapa.

Capas Consultables:

- Categorías de suelo urbano, urbanizable y rústico.
- Sectores de desarrollo
- Instrumentos de Ordenación del territorio
- Enlace al Archivo de Planeamiento urbanístico (documentación completa en PDF)

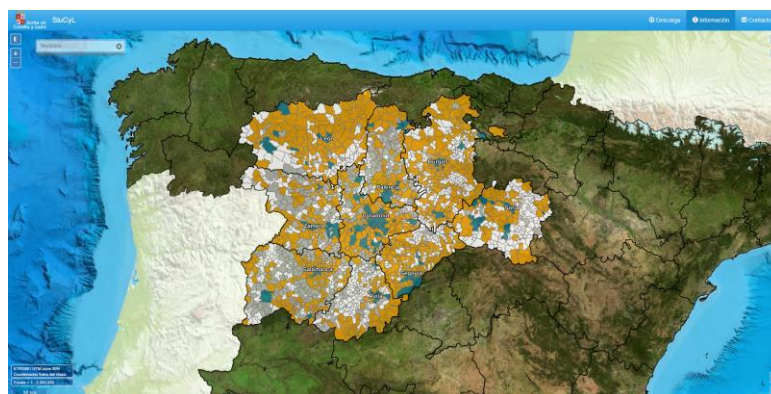


Ilustración 42; *Captura de pantalla, SiuCyL. REF. Junta de Castilla y León*

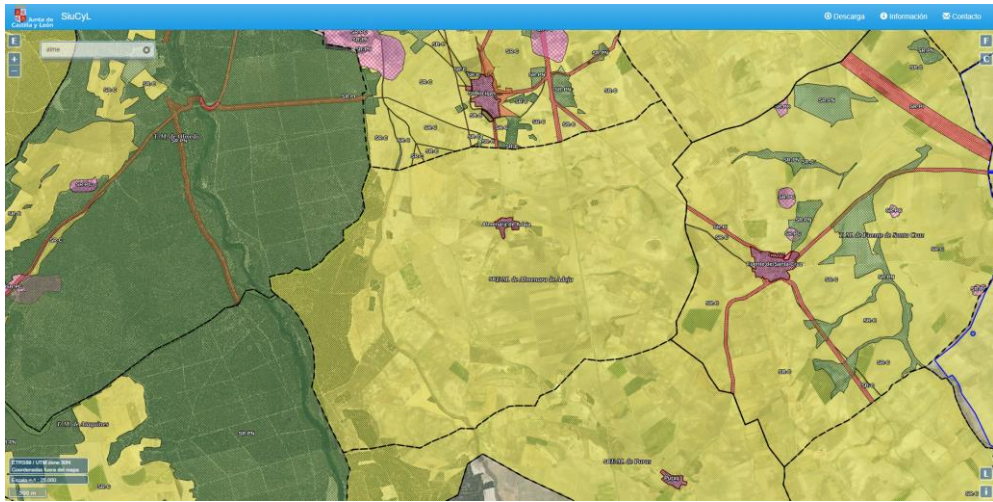


Ilustración 43;Cáptura de pantalla, Municipio Almenara de Adaja. SiuCyL. REF. Junta de Castilla y León

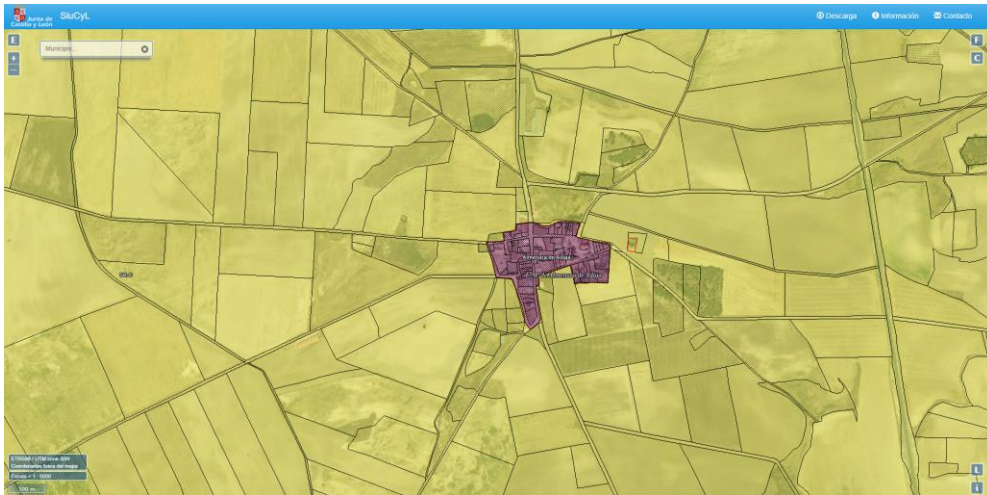


Ilustración 44;Cáptura de pantalla, Municipio Almenara de Adaja. SiuCyL. REF. Junta de Castilla y León



Ilustración 45;Cáptura de pantalla, Municipio Almenara de Adaja. SiuCyL. REF. Junta de Castilla y León



En la propia página de visión de los sistemas SIG, aparece un anuncio sobre la parcela sobre la cual te sitúas con el cursor.

En el bocadillo aparece una dirección URL, que te dirige hasta los documentos en PDF de Planeamiento urbanístico y Ordenación del territorio vigentes en ese municipio.

Ilustración 46: Captura de pantalla, Municipio Almenara de Adaja. SiuCyL. REF. Junta de Castilla y León

82. **Archivo de Planeamiento Urbanístico y ordenación del Territorio Vigente, JCyL. (2020)**
["https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default_plau.do"](https://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default_plau.do)

d. Sistema de información geográfica del Catastro.

La Dirección General del Catastro cuenta con información alfanumérica y Cartografía Catastral correspondiente a todos los bienes inmuebles de su ámbito de competencia.

La información Catastral se suministra en forma de productos catastrales y a través de los servicios de la Sede electrónica del Catastro.

El Catastro Inmobiliario, al igual que la Junta de Castilla y León, presenta un sistema SIG en el que se pueden encontrar los siguientes datos:

Servicios a ciudadanos, empresas y profesionales

Acceso Libre

- Consulta de cartografía, datos y referencia catastral
- Validación de certificados
- Servicio Web de mapas

Acceso con certificado

- Consulta y certificación catastral.
- Inicio de procedimientos; declaraciones, solicitudes y recursos
- Notificaciones en procedimientos catastrales
- Consulta del estado de los expedientes

Relación de accesos a información de inmuebles de un titular.
Modificar el estado de las certificaciones catastrales.
Consulta masiva de datos.
Descarga de cartografía e información alfanumérica catastral de ámbito municipal

Servicios específicos a instituciones y colaboradores registrados

Acceso a la información catastral en el ámbito de sus competencias, mediante acceso directo a aplicaciones y servicios Web.

Intercambios de información con Notarios, Registradores y entidades que colaboran en el mantenimiento de la información catastral, mediante intercambios de ficheros

82. **Catastro inmobiliario, Gobierno de España, Ministerio de hacienda.** "Difusión de la información catastral, Acceso a la información catastral".(2020) http://www.catastro.meh.es/esp/acceso_infocat.asp. (junio,2020)

83. **Catastro inmobiliario, Gobierno de España, Ministerio de hacienda.** "Sede electrónica del Catastro". (2020) <http://www.catastro.meh.es/esp/sede.asp> (junio, 2020)

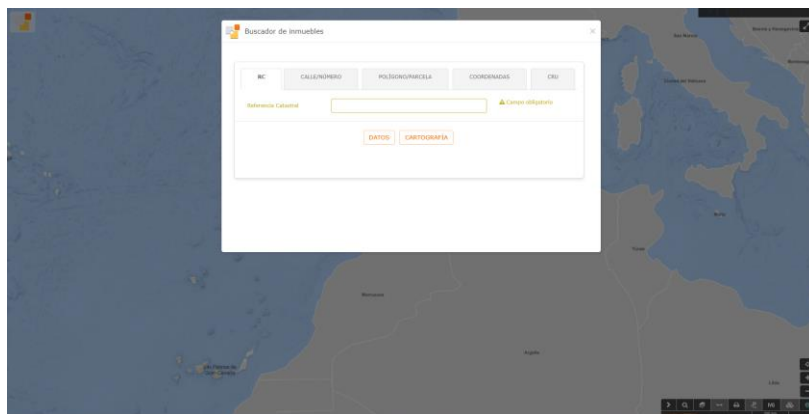


Ilustración 47; Acceso SIG, Catastro inmobiliario. REF. Gobierno de España.



Ilustración 48; Acceso SIG, Catastro inmobiliario. REF. Gobierno de España.

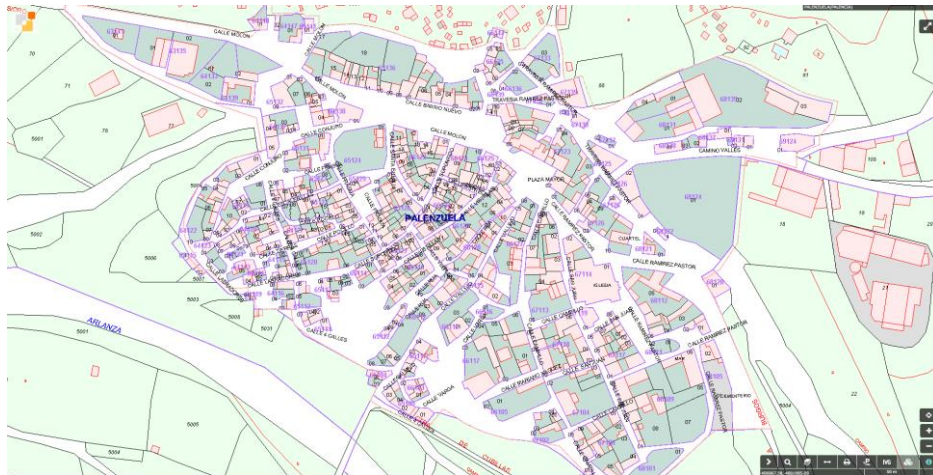


Ilustración 49; Acceso SIG, Catastro inmobiliario. REF. Gobierno de España.

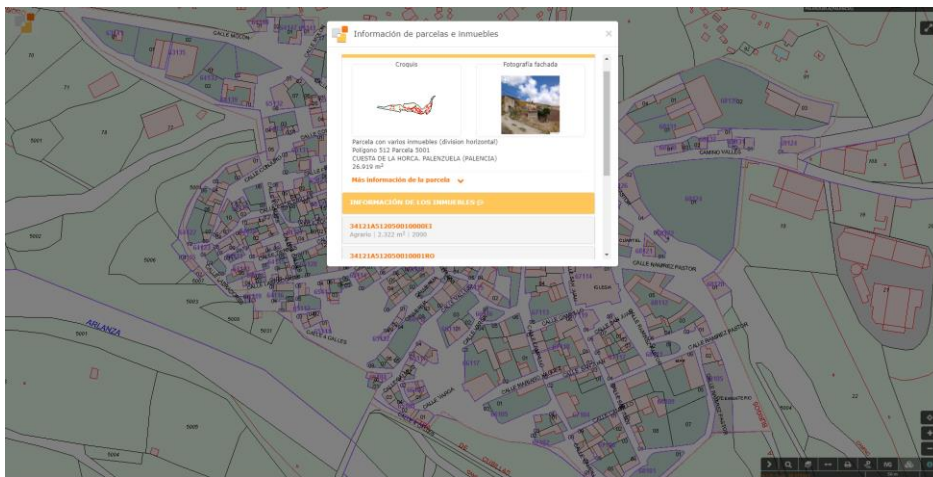


Ilustración 50; Acceso SIG, Catastro inmobiliario. REF. Gobierno de España.

Sede Electrónica del Catastro

Consulta y certificación de Bien Inmueble

CARTOGRAFÍA
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
IMPRIMIR DATOS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 34121A512050010000E1
Localización: Polígono 512 Parcela 5001 CUESTA DE LA HORCA, PALENZUELA (PALENCIA)
Clase: Rústico
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 2.322 m²
Año construcción: 2000

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
Localización: Polígono 512 Parcela 5001 CUESTA DE LA HORCA, PALENZUELA (PALENCIA)
Superficie gráfica: 26.919 m²
Participación del inmueble: 100,000000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	E	00	01	25		
ALMACEN	E	00	01	18		
ALMACEN	E	00	01	36		
ALMACEN	E	00	01	10		
ALMACEN	E	00	01	18		
ALMACEN	E	00	01	18		
ALMACEN	E	00	01	30		
ALMACEN	E	00	01	14		

Ilustración 51; Acceso SIG, Catastro inmobiliario. REF. Gobierno de España.

En la propia página de visión Catastral, aparece un anuncio sobre el bien inmueble sobre la cual te sitúas con el cursor.

En el bocadillo aparece la referencia catastral de la parcela que te direcciona a los datos públicos de ese inmueble.

Teniendo en cuenta la protección de datos, es imposible dar nombres del propietario de dicha finca, pero el propio Catastro tiene una vinculación directa de la referencia catastral, con una escritura a nombre de un propietario concreto.

⁸⁴. **Catastro inmobiliario, Gobierno de España, Ministerio de hacienda.** "Sede electrónica del Catastro". (2020)

<https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCConCiud.aspx?del=34&mun=121&UrbRus=R&RefC=34121A512050010000EI&Apenom=&esBice=&RCBice1=&RCBice2=&DenoBice=&from=nuevoVisor&ZV=NO> (junio, 2020)

5

Conclusiones

Finales

5. Conclusiones finales

Como se ha dejado entrever a lo largo del trabajo anteriormente expuesto, son muchas las administraciones estatales y normativas que definen y condicionan la organización, gestión, clasificación y valoración de todo el suelo que conforma nuestro territorio nacional.

La consolidación de un marco legislativo común en materia de suelo y la interoperabilidad de las diferentes instituciones públicas encargadas de esta materia, permitirá en cierto modo, prevenir la especulación y abogar por un reparto más justo y equitativo de los recursos nacionales.

A pesar de la fuerte crisis financiera sufrida durante el periodo de los años 2008-2014 provocada particularmente por la especulación sobre suelo, son muchos los organismos desactualizados y recursos escasos para impedir que esto no se vuelva a repetir.

Organizaciones internacionales como la ONU, destacan la función del Catastro como un organismo esencial para la evolución de un país; en el caso concreto de España, este no presenta ninguna capacidad legislativa, requiere de la interoperabilidad directa con las administraciones encargadas de la ordenación territorial.

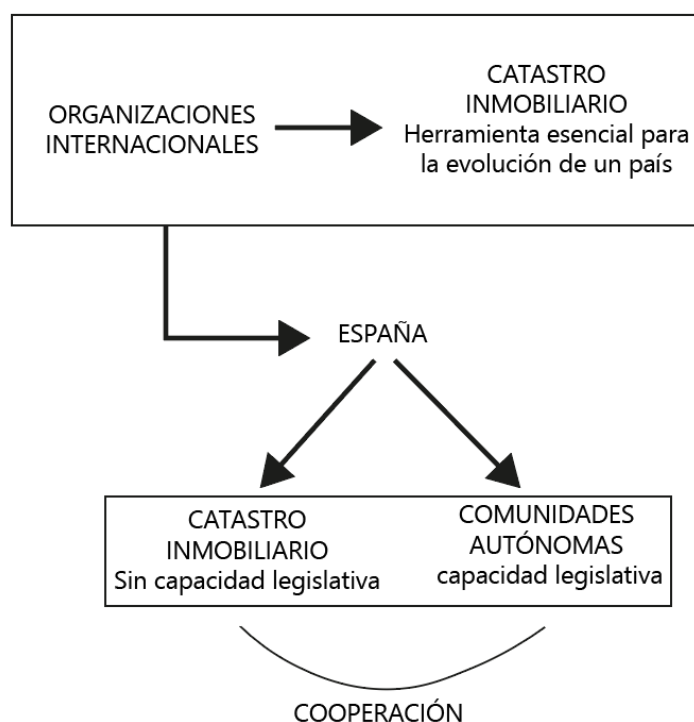


Ilustración 52; Relaciones entre Registro y Catastro

En mi opinión, es algo contradictorio que, tras haber sufrido una recesión económica a nivel nacional, los organismos encargados de la ordenación del territorio no tengan ninguna competencia, aunque sea básica

dentro del estado y dependan de forma aislada de los diferentes territorios que conforman el panorama nacional.

Con esto no elimino la idea de que las Comunidades Autónomas puedan mantener el grueso de las competencias en Ordenación del Territorio y desarrollar sus propias legislaciones en relación con la realidad en la cual se mueven, pero al amparo de lo establecido en una supuesta Ley estatal de Ordenación del territorio que se conforme como una base sólida sobre la cual impedir las consecuencias que llevaron a la anterior depresión.

Sumado a lo anteriormente enunciado, se añade los plazos tan dilatados en el tiempo, para corregir, aprobar o actualizar las planes generales o parciales que ordenan el territorio.

Toda esta situación provoca que, en pequeños municipios, donde las gestiones administrativas son mucho más lentas, aparezcan verdaderas desactualizaciones entre el Catastro y Urbanismo.

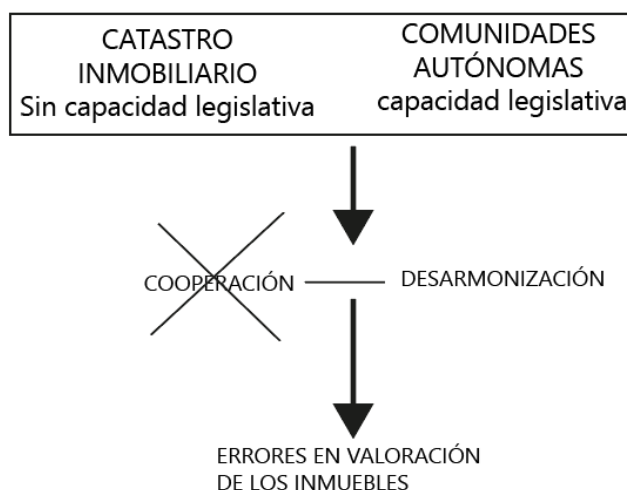


Ilustración 53; Problemas derivados de las desarmonizaciones entre Catastro y Clasificación urbana del suelo

Analizando los casos prácticos anteriormente presentados, se observa que son escasas las parcelas afectadas por este problema, pero que sin duda en el compendio total de los municipios castellanoleonés conforman una realidad significativa.

Estos pequeños núcleos urbanos, no presentan un gran crecimiento, es más, presentan situaciones contrarias que hacen que en numerosas ocasiones pasen desapercibidos los problemas que presentan.

Muchos son los municipios que, condenados a la extinción por la drástica bajada de población, utilizan los pocos recursos a su alcance para atraer nuevos moradores.

Muchas veces, se traduce en la creación de atractivos turísticos, que no suponen una población permanente en el municipio, pero sí permite conservar la existente.

Otra situación característica de la Comunidad de Castilla y León es que muchos de estos municipios se utilizan como medio de ocio para la gente de la ciudad, quedando relegados al plano recreativo.

Esto con lleva, que tras heredar, terrenos antiguos, construyan dentro de estas fincas, casas para disfrute en vacaciones, obviando la situación del suelo en el cual se encuentran. Este desconocimiento y la falta de atención del ayuntamiento en temas de esta envergadura hacen que muchas edificaciones se localicen en terrenos rústicos, siendo ilegales de forma permanente.

La mayor repercusión en la desarmonización entre Catastro y Urbanismo es la privación del derecho y el deber de los ciudadanos de pagar sus tributos, pero aquí viene el problema, ¿la tasación que se realiza del bien inmuebles es justa?, ¿Correcta?...

Habiendo analizado cada situación de forma aislada, me he dado cuenta de que el resultado principal de esta desarmonización es, por lo tanto, la variación del valor de tasación del inmueble.

Al ser este un valor fluctuante dependiendo de la tasación que efectúes, es detonante la clasificación otorgada por el Urbanismo, aumentando o disminuyendo el valor del inmueble atendiendo a la clasificación del suelo sobre el cual se encuentre.

Además, sigo reiterando, que, si el marco legislativo de todas las valoraciones que intervienen sobre el suelo es estatal, creo que el factor decisivo para el valor del inmueble, que es la clasificación del suelo sobre el cual se asienta, debería de tener también un marco legislativo estatal.

Actualmente todas las administraciones encargadas del suelo presentan plataformas SIG, lo que se traduce, en que presentan una base de datos informática que se puede relacionar y ampliar.

Por ello como conclusión a mi trabajo, creo, que una de las alternativas a los problemas surgidos de la desarmonización entre Catastro y Urbanismo, es la creación de una plataforma común, en la cual los diferentes organismos pueden operar de forma conjunta con la mayor cantidad de datos posibles, con el fin de modificar, subsanar y actualizar todas las administraciones.

Esto permitiría a su vez, crear una valoración única de los bienes inmuebles, fiable y actualizada de forma periódica, con el fin de evitar la especulación sobre el suelo y los inmuebles. Pues, aunque es cierto que tras la crisis financiera se reformaron normativas, las nuevas medidas no son suficientes para paliar el problema de la especulación.

6

Bibliografía

6. Bibliografía

A

Adaja., A. d. (30 de 02 de 2020). *Almenara de Adaja* . Obtenido de <https://www.ayuntamiento.es/almenara-de-adaja>

Agencia Tributaria, G. d. (01 de 01 de 2020). <https://www.agenciatributaria.es/>.
Obtenido de https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/La_Agencia_Tributaria/Campanas/_Campanas_/Impuesto_sobre_la_Renta_de_las_Personas_Fisicas__IRPF_/Impuesto_sobre_la_Renta_de_las_Personas_Fisicas__IRPF_.shtml

Alcázar Molina, M. (2000). El Catastro y su evolución hasta el siglo XVI. *Revista Catastro* .

Alcazar Molina, M. (2006). *Catastro inmobiliario* . Madrid : Publicaciones Universitarias .

Azpirate, J. (25 de 01 de 2017). *IJM Actualidad* . Obtenido de Derecho de propiedad del esuelo en España y sus consecuencias económicas : <https://www.juandemariana.org/ijm-actualidad/analisis-diario/derecho-de-propiedad-del-suelo-en-espana-y-sus-consecuencias>

B

Berberoff, D. (05 de 08 de 2015). *A vueltas con la realidad urbanística y el catastro inmobiliario* . Obtenido de <https://elderecho.com/a-vueltas-con-la-realidad-urbanistica-y-el-catastro-inmobiliario>

BOE 5/1999, G. d. (27 de 02 de 2020). *Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado*.
Obtenido de <https://www.boe.es/>

BOE, G. d. (1999). Ley 5/1999, 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. . 13-41.

BOE, M. d. (01 de 01 de 2020). *Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado*. . Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2004-4163>

Boltas Boyé, A. (15 de Mayo de 2018). *VBBabogados*. Obtenido de <https://vbbabogados.com/discrepancias-entre-el-registro-de-la-propiedad-y-el-catastro/>

Bonet Correa, A. (1989). *Las Claves del Urbanismo* . Barcelona : Ariel.S.A.

C

Caba, M. (04 de 01 de 2016). <https://www.abogadourbanista.com/Knowledgebase/Article/View/257/1/datos-catastrales-que-no-coinciden-con-reales-tras-actos-urbanisticos>. Obtenido de Datos catastrales que no coinciden con reales tras actos urbanísticos : <https://www.abogadourbanista.com/Knowledgebase/Article/View/257/1/datos-catastrales-que-no-coinciden-con-reales-tras-actos-urbanisticos>

Carvinos Baseca, P. (03 de 10 de 2018). *Discrepancias entre los datos catastrales y los contenidos en instrumentos urbanísticos* . Obtenido de <http://pedrocorvinosabogado.es/discrepancia-entre-los-datos-catastrales-y-los-contenidos-en-instrumentos-urbanisticos/>

Criado Sánchez, A. (12 de 2017). *reurbanismo*. Obtenido de <https://reurbanismo.es/articulos/cual-es-la-legislacion-aplicable-a-las-valoraciones/>

D

Delgado, J. (26 de 06 de 2015). *NotariosyRegistradores*. Obtenido de <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/territorio/las-claves-de-la-ley-132015-de-reforma-de-la-ley-hipotecaria-y-de-la-del-catastro/>

Dolores, A. F. (diciembre, 1998). Relación de la normaiva urbanística dcon las técnicas de valoración catastral . *Catastro* , 3-10.

Dorado, V. (31 de Enero de 2017). *¿Tiene Catastro competencia en materia de disciplina urbanística?* . Obtenido de <https://www.velezdorado.com/catastro-competencia-materia-disciplina-urbanistica/>

Durán Boo, I. (octubre,2007). La relación entre Catastro y el registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea. *Catastro* , 11-18.

E

Enciclopedia jurídica. (01 de 01 de 2020). Obtenido de Enciclopedia jurídica : <http://www.encyclopedia-juridica.com/inicio-encyclopedia-diccionario-juridico.html>

Estadística, I. n. (01 de 01 de 2020). *Instituto nacional de Estadística* . Obtenido de <https://www.ine.es/welcome.shtml>

F

Feria Toribio, J. M. (2005). Los Planes de Ordenación del territorio como instrumentos de cooperación . *Boletín de la A.G.E.* , 87-116.

Fernández Bances, M. (2015). Valoraciones inmobiliarias . 5-25.

Fernandez Gonzalez, M. (1872). *La hacienda de nuestros abuelos, conferencias de aldea*, (Pág. 107 y 108). Imprenta de la Biblioteca de Instruccion y recreo .

Fernández, D. A. (1998). *Relación de la normtiva urbanística con las técnicas de valoración catastral* . *Catastro* .

frau, B. (31 de Agosto de 2019). *bufeteFrau* . Obtenido de <https://www.bufetefrau.com/noticias/armonizar-los-datos-existentes-registro-la-propiedad-catastro>

Fundacion Formacion y Desarrollo, F. (26 de Ferbero de 2011). *Curso urbanismo* .
Obtenido de <http://coursurbanismo.es/las-situaciones-basicas-del-suelo-y-sus-consecuencias-a-efectos-de-la-valoracion-del-suelo/>

G

G.A.Jackson. (s.f.). *Introducción al diseño de Bases de datos Relacionales*. Anaya .

J

Junta de Castilla y León, Urbanimo. (1985). *Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de Almenara de Adaja* . Valladolid.

Junta de Castilla y león, V. (01 de 01 de 2020). *Vivienda.Junta de castilla y león* .
Obtenido de
http://vivienda.jcyl.es/web/jcyl/OficinaVivienda/es/Plantilla100/1284396302079/_/_/_LEY%20DE%20URBANISMO%20DE%20CASTILLA%20Y%20LE%C3%93N

K

Kluwer, W. (2020). *Registro de la Propiedad* . Obtenido de
https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAEAMtMSbF1jTAAUNjSwsTtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAkL67dDUAAAA=WKE

L

Langran, G. (1992). *Geographical Information Systems. Principles and Applications*” .
LONGMAN SCIENTIFIC & TECHNICAL.

M

Maria del Carmen, E. M. (03 de Febrero de 2018).
<https://www.domingomonforte.com/la-expropiacion-forzosa-fases/>.

Mariola, B. (6 de arzo de 2019). *¿Qué es el Catastro inmobiliario y para qué valen la referencia y el valor catastral?* Obtenido de
https://www.65ymas.com/consejos/que-es-catastro-inmobiliario-referencia-valor-catastral_952_102.html

N

nacional, I. g. (03 de 10 de 2019). *Epdata* . Obtenido de
<https://www.epdata.es/datos/despoblacion-espana-datos-estadisticas/282>

Naciones unidas, D. d. (01 de 01 de 2020). *Countrumeters*. Obtenido de
<https://countrymeters.info/es/Spain>

O

ONU, N. u. (10 de 05 de 2005). *Naciones unidas*. Obtenido de <https://www.un.org/es/>

P

Palao Taboada, C. (2014). El Concepto Catastral de Suelo de Naturaleza Urbana y Las Categorías urbanísticas. *Contabilidad y Tributación. CEF*, núm, 380.

Pride, A. I. (2020). *¿qué hay que saber sobre el Catastro Inmobiliario?* Obtenido de Pride : <https://www.prideconsultores.es/aspectos-importantes-catastro-inmobiliario/>

R

RAE, R. a. (01 de 01 de 2020). *Diccionario de la Lengua Española* . Obtenido de <https://www.rae.es/>

Ramos, A. B. (30 de Marzo de 2019). *el Independiente* . Obtenido de <https://www.elindependiente.com/sociedad/2019/03/30/el-futuro-de-la-espana-vacia-hay-muchos-territorios-que-no-tendran-salvacion/>

Registro de la propiedad, G. d. (01 de 01 de 2020). *Ministerio de Justicia* . Obtenido de <https://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/areas-tematicas/registros/registro-propiedad>

revista, U. (18 de Mayo de 2020). *Registrador de la propiedad: funciones y requisitos* . Obtenido de <https://www.unir.net/derecho/revista/noticias/registrador-de-la-propiedad/549205002700/>

Rodríguez, M. (03 de 05 de 2000). Sistemas de Información geográfica. *Ponencia_130* .

S

Sanz, J. L. (Abril de 2016). *Instituto Universitario de Urbanística* . Obtenido de <https://iuu.uva.es/investigacion/trabajos-y-colaboraciones/aplicacion-de-la-normativa-urbanistica-de-castilla-y-leon-en-los-municipios-menores-de-500-habitantes/>

Senn, J. A. (1992). "Diseño y análisis de Sistemas de Información. MCGRAW-HILL.

V

Velcasa, P. I. (2020). <https://www.velcasa.com/que-es-el-catastro-inmobiliario-y-para-que-sirve/>. Obtenido de ¿Qué es el Catastro inmobiliario y para qué sirve : <https://www.velcasa.com/que-es-el-catastro-inmobiliario-y-para-que-sirve/>

Vila, J. C. (2000). *Catastro y Urbanismo* . Monografías.

7

Glosario

7. Glosario

7.1. Palabras clave:

Urbanismo	Parcela	Clasificación
Catastro	Suelo	Valoración
Registro	Bien inmueble	Régimen

7.2. Definiciones:

A

Actos: Constituye una acción consciente y voluntaria, con el fin de asentar vínculos jurídicos entre particulares, para crear modificar o extinguir determinados derechos.

Peréz Porto, Julián (2012) "Definición de Acto jurídico". <https://definicion.de/acto-juridico/>

Administraciones públicas: Organización de un conjunto de organismos jerárquicos ordenados que sirven con objetividad a los intereses generales para alcanzar los objetivos que establecen las leyes y el resto de los ordenamientos jurídicos, cumpliendo sus fines con personalidad jurídica única.

Palomar Alberto (2015) "Delimitación de la Administración pública". Información jurídica inteligente. <https://practico-administrativo.es/vid/delimitacion-administracion-427625422>

Autonomías: Entidad territorial administrativa española, que, dentro del ordenamiento jurídico constitucional estatal, está dotada de cierta autonomía legislativa con representantes propios y de determinadas competencias ejecutivas y administrativas.

The free dictionary (2013) "Autonomía". <https://es.thefreedictionary.com/autonom%C3%ADas>

B

Base cartográfica: Conjunto de datos vectoriales que recogen las características del relieve y de los elementos físicos o aparentes de un área geográfica mediante elementos que se almacenan con geometría bidimensional o tridimensional de tipo punto, línea y polígono, se clasifican según un catálogo y se enriquecen con atributos.

Institut cartogràfic i geològic de catalunya (2020) "Diferencias entre base topográfica y mapa topográfico". <https://www.icgc.cat/es/Web/Ayuda/Preguntas-frecuentes/Diferencias-entre-base-topografica-y-mapa-topografico>

Bien Inmueble: Designa la realidad física unida al terreno de modo inseparable, de forma física y jurídica. Con forman las propiedades y riquezas que constituyen el patrimonio de las personas físicas o empresas.

Rodrigues Rico, Isabel María (2020) "Bien inmueble". Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/bien-inmueble.html>

C

Cargas: Supone una minusvalía de un modo voluntario sobre una cosa y que impide el pleno uso y disfrute de ella.

Depósito de investigación, Universidad de Sevilla (2020) "Derecho o Carga real: naturaleza jurídica de la hipoteca". <https://idus.us.es/handle/11441/77929;jsessionid=863797981D050F8C11E0F692710318E6?>

Capacidad Legislativa: Potestad constitucional que se atribuye a uno o más órganos del estado o territorio para iniciar el procedimiento que culmine con la aprobación, modificación o delegación de una ley.

Núñez Torres, Michael (2006) "La capacidad legislativa del gobierno desde el concepto de institución". <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=560098>

Catastro Inmobiliario: Registro administrativo dependiente del ministerio de hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

Ministerio de hacienda (200) "Catastro inmobiliario: usos y utilidades". http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/usos_utilidades.asp#:~:text=El%20Catastro%20Inmobiliario%20es%20un,u rbanos%20y%20de%20caracter%C3%ADsticas%20especiales.

Clasificación del suelo: División que efectúa el planeamiento general de todos los terrenos existentes en un término municipal, con el fin de atribuirles una clase prevista de suelo, definida por el derecho autonómico.

Criado Sánchez, Javier (2014) "Diferencias entre calificación de suelo y clasificación de suelo". <https://reurbanismo.es/articulos/diferencias-entre-calificacion-de-suelo-y-clasificacion-de-suelo/>

Código civil: Es el conjunto de normativas reguladoras del derecho privado, que tiene como función la regulación de las relaciones jurídicas entre sujetos particulares o administraciones públicas.

Wolters Kluwer (2020) "Código Civil". https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDCzMDtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJocSoAo56N7jUAAAA=WKE/

Conflictos: Situación de disputa entre dos partes por el incumplimiento de una obligación o derecho.

Equipo de derecho.com (2014) "Conflicto jurídico". https://www.derecho.com/c/Conflicto_juridico

Contratos: Acuerdo jurídico por el que se exige el cumplimiento de una cosa determinada. Se trata de un acto privado entre dos o más partes destinadas a la creación de obligaciones o derechos.

Conceptos jurídicos (2013) "Contrato". <https://www.conceptosjuridicos.com/contrato/#:~:text=Un%20contrato%20es%20un%20acuerdo,que%20genera%20derechos%20y%20obligaciones.>

D

Derechos reales: Es el poder jurídico que permite a un titular tener poder y obtener ventajas económicas de una cosa frente a otros.

Conceptos jurídicos (2013) "Derecho Real". <https://www.conceptosjuridicos.com/derecho-real/>

Desarmonizaciones: Suprimir o alterar la armonía de algo, siendo la armonía la proporción y correspondencia de unas cosas con otras en el conjunto que componen.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Directrices de ordenación de ámbito subregional: Instrumento de planificación espacial de ámbito supramunicipal que permite asentar instrumentos de ordenación territorial, con el fin de preservar y proteger el medio ambiente.

Instituto universitario de urbanística, IU (2008), "Directrices de Ordenación de ámbito Subregional de la Provincia de Palencia". <https://iuu.uva.es/investigacion/trabajos-y-colaboraciones/directrices-de-ordenacion-de-ambito-subregional-de-la-provincia-de-palencia/#:~:text=Las%20Directrices%20de%20Ordenaci%C3%B3n%20Territorial,territorio%20para%20la%20Comunidad%20Aut%C3%B3noma.>

E

Edificabilidad: Es el porcentaje de superficie total que puede ser edificado, es decir, la cantidad de metros cuadrados que es posible construir en un solar ya sea en una planta o varias.

Slow home (2016), "¿Qué es la edificabilidad de un terreno?". <https://www.slowhome.es/comprar-terreno/que-es-la-edificabilidad-terreno/#:~:text=La%20edificabilidad%20de%20un%20terreno%20es%20el%20porcentaje%20de%20superficie,una%20planta%20o%20en%20varias.>

Equipamientos: Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, que se destinan a la prestación de servicios básico a la comunidad. Estos pueden ser de tipo cultural, educativo, sanitario, asistencial, religioso, administrativo, aparcamiento y superficies verdes. Pueden ser de titularidad pública o privada.

ABADES (2006), "Glosario de términos urbanísticos" <http://www.abades.es/documents/746103/548469fe-a7a3-45cf-8e51-23a3ab66b8b8>

I

Infraestructuras: Obra subterránea o estructura que sirve de base de sustentación a otra. Conjunto de elementos, dotaciones o servicios necesarios para el buen funcionamiento de un país, ciudad o organización cualquiera.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Intensidad: Cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

ABADES (2006), "Glosario de términos urbanísticos" <http://www.abades.es/documents/746103/548469fe-a7a3-45cf-8e51-23a3ab66b8b8>

Inventario: Asiento de los bienes y demás cosas pertenecientes a un persona o comunidad, hecho con orden y precisión.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

IRPF: Impuesto personal, progresivo y directo que grava la renta obtenida en un año natural por las personas físicas residentes en España. Así pues, es una figura impositiva perteneciente al sistema tributario español.

Ministerio de hacienda (200) "Tributación".
http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/usos_utilidades.asp#:~:text=El%20Catastro%20Inmobiliario%20es%20un,urbanos%20y%20de%20caracter%C3%ADsticas%20especiales.

L

Legislación urbana: Se encarga de definir las condiciones para el acceso al uso del suelo, infraestructuras, vivienda y servicios básicos. Su finalidad es establecer las reglas para la planificación y toma de decisiones en cuanto a espacio público y área para edificar.

ABADES (2006), "Glosario de términos urbanísticos" <http://www.abades.es/documents/746103/548469fe-a7a3-45cf-8e51-23a3ab66b8b8>

Legislación estatal: Es el conjunto de mandatos destinados a la regulación de los comportamientos de los sujetos de un mismo estado.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Ley: Norma dictada por el Parlamento o cortes, aprobada con ese nombre y siguiendo el procedimiento legislativo establece en los reglamentos de las cámaras, que contiene mandatos y ocupa una posición jerárquica inmediatamente inferior a la constitución y superior a las demás normas.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Lindes: Límite de parcela o propiedad contigua.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

M

Municipios: División territorial administrativa en que se organiza un estado, que está regida por un ayuntamiento.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

N

Normas Urbanísticas: Instrumento de planeamiento general definido en la ley estatal del suelo como instrumento básico de ordenación integral del territorio de uno o varios municipios, mediante el cual se puede efectuar la clasificación del suelo y el régimen aplicable a cada clase.

Slow home (2016), "¿Plan general de ordenación urbana?". http://construirtucasa.com/las_normas_urbanisticas.html

P

Parcela:

Plan General: Documento normativo de ámbito municipal. Encargado de recoger la ordenación urbanística integral de uno o varios municipios, para que se produzca un plan de desarrollo y actividad urbanizadora y edificadora conforme al régimen determinado en el plan para cada clase de suelo.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Plan Parcial: Instrumento de ordenación urbana destinado a la ordenación de sectores de suelo en situación básica rural de ser susceptibles de ser urbanizado.

Instituto universitario de urbanística, IU (2008), "Directrices de Ordenación de ámbito Subregional de la Provincia de Palencia". <https://iuu.uva.es/investigacion/trabajos-y-colaboraciones/directrices-de-ordenacion-de-ambito-subregional-de-la-provincia-de-palencia/#:~:text=Las%20Directrices%20de%20Ordenaci%C3%B3n%20Territorial,territorio%20para%20la%20Comunidad%20Aut%C3%B3noma>.

Planeamiento Urbano: Conjunto de instrumentos técnicos y normativos encargados de la ordenación del uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o conservación.

Conceptos jurídicos (2013) "Derecho Real". <https://www.conceptosjuridicos.com/derecho-real/>

Pueblos: Población más pequeña y con menos número de habitantes que una ciudad dedicada espacialmente a actividades relacionadas con el sector primario.

Conceptos jurídicos (2013) "Contrato". <https://www.conceptosjuridicos.com/contrato/#:~:text=Un%20contrato%20es%20un%20acuerdo,que%20genera%20derechos%20y%20obligaciones>.

R

Real Decreto: Decisión del consejo de ministros o de una entidad equivalente que aprueba disposiciones de carácter general.

Wolters Kluwer (2020) "Real Decreto". https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDCzMDtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAo56N7jUAAAA=WKE/

Régimen del suelo: Conjunto de derechos y deberes que constituyen el derecho de propiedad del suelo concedido en virtud de lo establecido en las normativas urbanísticas autonómicas.

Wolters Kluwer (2020) "Régimen del suelo". https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDCzMDtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQOGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAo56N7jUAAAA=WKE/

Régimen estatutario de la Propiedad: El esquema de derechos, deberes y cargas derivadas del tipo de suelo sobre el cual te asientes o tengas la propiedad.

Conceptos jurídicos (2013) "Contrato". <https://www.iberley.es/temas/estatuto-juridico-propiedad-suelo-62080>

S

Sistema tributario: Organización legal, administrativa y técnica encargada de los ingresos públicos que consisten en prestaciones pecuarias exigidas por la administración pública.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Suelo: Sitio o solar de un edificio.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Suelo Urbano: / Se caracteriza por contar con los servicios urbanísticos necesarios para consolidar una edificación atendiendo a los parámetros establecido por la legislación urbanística.

Wolters Kluwer (2020) "Suelo urbano".
https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTI3MLtbLUouLM_DxblwMDCwNzA7BAZlqIS35ySGVBqm1aYk5xKgALEkUWNQAAAA=WKE#:~:text=Suelo%20urbano%20es%20aquel%20que,%2C%20apta%20para%20la%20edificaci%C3%B3n.

Suelo Urbanizable: Es una de las clasificaciones de suelo recogida por las diferentes normativas autonómicas y esta constituido por la proporción de terreno delimitado por los instrumentos de planeamiento urbanístico como espacio de nuevo crecimiento.

Wolters Kluwer (2020) "Suelo urbanizable".
https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTI3NztbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAsRV8tzUAAAA=WKE#:~:text=El%20suelo%20urbanizable%20es%20una,como%20espacio%20para%20nuevo%20crecimiento

Suelo Rural: Es una de las clasificaciones de suelo recogida por las diferentes normativas autonómicas, pertenecen todos los terrenos que están excluidos de la transformación urbanística por la legislación de protección.

Wolters Kluwer (2020) "Suelo rural".
https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTI3NztbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoAsRV8tzUAAAA=WKE#:~:text=El%20suelo%20urbanizable%20es%20una,como%20espacio%20para%20nuevo%20crecimiento

T

Terreno: Perteneiente o relativo a la tierra. / Porción de tierra. / Superficie terrestre no ocupada por el mar.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Titularidad: Cualidad o condición de titular / Propiedad de algo legalmente reconocido.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Tributar: Pagar algo al estado por las cargas y atenciones públicas / dicho de un vasallo: Entrega al señor en reconocimiento del señorío cierta cantidad en dinero o en especie. / ofrecer o manifestar veneración como prueba de agradecimiento o admiración.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

U

Urbanismo: Conjunto de conocimientos relacionados con la planificación y desarrollo de las ciudades. / Organización y ordenación de los edificios y espacios de una ciudad. / Concentración y distribución de la población en ciudades.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

Uso: Conjunto de actividades que el instrumento de planificación territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

V

Valoración: Es la práctica de asignar un valor económico a un bien i servicio con el propósito de ubicarlo en el mercado de compra y venta. / Reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo.

Real academia española de la lengua, RAE (2019) <https://www.rae.es/>

