



ANEXO 2.- CÓDIGOS DE IDENTIFICACIÓN DE CASUÍSTICAS DE LAS COMPRAVENTAS DE INMUEBLES RÚSTICOS SIN CONSTRUCCIÓN EN LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN CATASTRALES.

CONSTRUIDA (Código de exclusión del ámbito de análisis 208)

Inmuebles en las que existen construcciones con una superficie total mayor o igual a 10 m², con independencia de su uso.

IMPRODUCTIVO (Código 209)

Inmuebles en los que la superficie que no tiene correspondencia con ninguna de las agrupaciones de cultivos o aprovechamientos definidas a los solos efectos del IAMIR (vías férreas, canteras, etc) es mayor que la superficie que sí tiene correspondencia.

SUBPARCELAS (Código 210)

Inmuebles con más de una agrupación de cultivos o aprovechamientos (AC) siempre que la agrupación de cultivos o aprovechamientos mayoritaria no represente más del 85% de la superficie del inmueble.

INCONSISTENCIA (Código 200)

Falta de correspondencia entre la base de datos gráfica y alfanumérica:

- El inmueble no existe en la BD gráfica.
- No existen subparcelas en gráfico.
- No existen subparcelas en alfanumérico.
- El número de subparcelas en gráfico y alfanumérico no es el mismo.
- La codificación de subparcela en gráfico y alfanumérico no se corresponde.
- Diferencia de superficie entre gráfico y alfanumérico > 20%

DATOS (Código 201)

- Inmuebles con la misma referencia catastral, mismo número de protocolo y distinto valor de transmisión.
- Inmuebles con la misma referencia catastral, misma fecha de transmisión y distinto valor de transmisión.
- Inmuebles con la misma referencia catastral, mismo número de protocolo y distinta fecha de transmisión.

LOTE (Código 202)



Todos los inmuebles transmitidos en el mismo acto cuando alguno tenga valor de transmisión 0. También inmuebles transmitidos en el mismo acto que tengan el mismo valor de transmisión.

SUPERFICIE (Código 207)

Inmuebles cuya superficie no esté encuadrada entre los percentiles 5 y 95 de la población de su producto inmobiliario ATH – AC.

ESCASO (Código 204)

- Inmuebles con precio de transmisión total menor o igual a 50 €.
- Inmuebles con precio unitario de transmisión inferior a 1,05 veces el valor unitario catastral.
- Inmuebles con precios unitarios (€/ha) menores a los de la siguiente tabla

GERENCIA REGIONAL	AC AGROFORESTAL			AC FORESTAL			
	PAR	PRD	PST	CON	FRL	FRR	MTR
ANDALUCIA	2.000		1.000		2.500		
ARAGON			500	500	500		
ASTURIAS		4.000	3.500		2.500	3.000	3.500
BALEARES			7.500	6.000			7.000
CANARIAS			5.000				
CANTABRIA		3.000	1.000		2.000	3.000	
CASTILLA LA MANCHA	1.500	2.500	500	1.000	1.000		1.000
CASTILLA Y LEON		1.000	500	1.000	500	2.500	
CATALUÑA		3.500	1.000				
EXTREMADURA	2.000		1.500		1.500		500
GALICIA		5.000	4.500	3.500	3.000	3.000	3.000
LA RIOJA						5.500	
MADRID		3.500	2.500				
MURCIA							
VALENCIA			1.000				108

GERENCIA REGIONAL	AC AGRÍCOLA																	
	ARZ	CBP	CIT	FCR	FCS	FSR	FSS	HUE	OLR	OLS	PLT	SBT	TAR	TAS	VIP	VIR	VIS	VOL
ANDALUCIA		104.000	17.000		3.500	12.000	1.500	20.000	7.500	3.500		47.000	6.000	2.000			5.500	
ARAGON				6.000	1.500	2.500	1.500		2.500	1.000			3.500	1.000		3.500	2.500	
ASTURIAS					7.000										8.500			
BALEARES							9.000								7.500			
CANARIAS											130.000		30.000	11.000			34.000	
CANTABRIA													4.000	2.000				
CASTILLA LA MANCHA				9.000			2.500		9.000	1.500			3.500	1.500		5.500	2.500	3.000
CASTILLA Y LEON										6.000			2.500	1.000			4.000	
CATALUÑA	11.000		15.000	11.000		10.000	3.000	17.000		3.000			7.000	3.000			7.000	
EXTREMADURA				9.500	3.000				9.000	2.500			7.000	2.000			6.000	5.500
GALICIA					6.500								5.500	6.000				13.000
LA RIOJA							3.000		5.000	3.500			5.000	2.500		24.000	17.000	
MADRID										2.500			8.000	3.000				5.000
MURCIA	13.000		21.000	15.000			2.500	12.000	10.000	2.000			6.500	2.000	24.000	5.000	2.500	
VALENCIA	11.000		10.000	6.000	4.000		2.500	8.500		2.500			5.000	1.500		6.500	4.000	



EXCESIVO (Código 205)

Inmuebles con precios unitarios (€/ha) mayores a los de la siguiente tabla

GERENCIA REGIONAL	AC AGROFORESTAL			AC FORESTAL			
	PAR	PRD	PST	CON	FRL	FRR	MTR
ANDALUCÍA	9.500	9.500	7.000	10.000	10.000	10.000	10.000
ARAGON		2.000	2.000	2.000	1.000	2.000	2.000
ASTURIAS		29.000	18.000	18.000	14.000	18.000	16.000
BALEARES			35.000	28.000	32.000	32.000	32.000
CANARIAS			45.000				
CANTABRIA		41.000	17.000	14.000	8.500	14.000	14.000
CASTILLA LA MANCHA	7.000	10.000	7.500	4.500	7.500	7.500	6.000
CASTILLA Y LEON	14.000	14.000	5.000	8.500	5.000	15.000	15.000
CATALUÑA		17.000	3.000				
EXTREMADURA	7.500	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500	1.500
GALICIA		127.000	21.000	75.000	30.000	54.000	31.000
LA RIOJA				47.000	47.000	47.000	47.000
MADRID		17.000	11.000				
MURCIA							
VALENCIA			5.500	500	500	500	538

GERENCIA REGIONAL	AC AGRÍCOLA																	
	ARZ	CBP	CIT	FCR	FCS	FSR	FSS	HUE	OLR	OLS	PLT	SBT	TAR	TAS	VIP	VIR	VIS	VOL
ANDALUCÍA	516.000	516.000	90.000	516.000	16.000	57.000	18.000	264.000	74.000	48.000		234.000	63.000	29.000		516.000	48.000	
ARAGON		48.000		48.000	6.000	22.000	12.000	48.000	19.000	10.000			39.000	13.000		15.000	19.000	48.000
ASTURIAS					33.000			52.000						52.000			52.000	
BALEARES		43.000		43.000	43.000		43.000			43.000			43.000	35.000			43.000	
CANARIAS		648.000		648.000	648.000		648.000	648.000			648.000	648.000	149.000	60.000			167.000	
CANTABRIA		17.000			17.000			17.000					17.000	9.000			17.000	
CASTILLA LA MANCHA	43.000			43.000	43.000	43.000	12.000	43.000	43.000	24.000			35.000	16.000			21.000	14.000
CASTILLA Y LEON		39.000		39.000	39.000		39.000	39.000	39.000	29.000			39.000	18.000		39.000	38.000	39.000
CATALUÑA	52.000	82.000	74.000	53.000	82.000	48.000	15.000	82.000	82.000	24.000			41.000	39.000		82.000	66.000	
EXTREMADURA	46.000		46.000	46.000	13.000	46.000	46.000	46.000	42.000	22.000			46.000	15.000		46.000	31.000	26.000
GALICIA		248.000			30.000			248.000					32.000	144.000			248.000	
LA RIOJA				115.000	115.000	115.000	14.000	115.000	25.000	17.000			49.000	27.000		115.000	94.000	115.000
MADRID				42.000	42.000		42.000	42.000	42.000	18.000			42.000	18.000		42.000	31.000	42.000
MURCIA	60.000	198.000	198.000	118.000	198.000	198.000	30.000	167.000	57.000	9.000			151.000	30.000	118.000	22.000	12.000	
VALENCIA	56.000	153.000	114.000	62.000	21.000	153.000	28.000	153.000	153.000	30.000			79.000	34.000		38.000	29.000	

URBANIZABLE (Código 206)

Inmuebles cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados o cuando éstos prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada.

Sobre los inmuebles resultantes del análisis anterior, en las gerencias, se realizará un análisis individualizado conforme a las siguientes casuísticas:

CONSTRUIDA (Código de exclusión del ámbito de análisis 100)

Inmuebles cuya superficie construida total sea mayor o igual a 10 m².



Inmuebles cuya superficie construida sea menor a 10 m² y las características de la construcción afecten al valor de transmisión.

CULTIVO (Código 101)

Inmuebles en los que se compruebe que el dato de agrupación de cultivo o aprovechamiento que consta en Catastro es erróneo o está desactualizado.

LINDE (Código 102)

Inmuebles cuya representación gráfica en la base de datos de Catastro no se corresponde con el parcelario aparente observado en la ortofoto. Para aplicar este criterio debe existir una discrepancia importante entre la superficie que consta en la base de datos de Catastro y la superficie aparente del inmueble observado en la ortofoto. Por ello, este criterio no se aplicará cuando la falta de correspondencia entre la base de datos de Catastro y la realidad aparente se deba a un giro y/o a una traslación.

TITULAR (Código 103)

Inmuebles adquiridos por titulares que desarrollen actividades manifiestamente distintas de la agrícola, ganadera o forestal.

ACTIVIDAD (Código 104)

Inmuebles que han sido objeto de compraventa para usos o actividades no agrarias y dichos usos o actividades sean visibles mediante ortofoto u otros medios de comprobación (Por ejemplo: canteras, salinas, esteros, etc)

OPERACIÓN (Código 105)

Código de operación notarial comunicado que requiere comprobación con escritura.

COMPROBACIÓN (Código 108)

Condiciones de compraventa anómalas que requieren comprobación.

Las casuísticas se aplicarán en el orden en el que aparecen en la tabla anterior, de manera que en primer lugar se comprobará si el inmueble tiene una construcción o no, luego se comprobará si la agrupación de cultivo o aprovechamiento del inmueble es erróneo o no, y así sucesivamente.



Una vez realizado el análisis de inmuebles descrito anteriormente, para cada producto inmobiliario ATH – AC, se analizarán los precios de aquellos inmuebles que queden dentro del siguiente intervalo:

- Límite inferior: Primer cuartil menos 1,5 veces el rango intercuartílico $Q1 - 1,5(Q3 - Q1)$
- Límite superior: Tercer cuartil más 1,5 veces el rango intercuartílico $Q3 + 1,5(Q3 - Q1)$

A los inmuebles cuyo valor unitario quede por debajo del límite inferior se les asignará la casuística **OUTLIER BAJO (Código 106)**. Cuando el valor unitario quede por encima del límite superior, se les asignará la casuística **OUTLIER ALTO (Código 107)**.