



## **CIRCULAR 12.04/04, DE 15 DE DICIEMBRE, SOBRE PONENCIAS DE VALORES**

---

### **A. PRESENTACIÓN**

Esta circular tiene por objeto, en primer lugar, la armonización y homogeneización de los criterios, y pautas de actuación en relación con la redacción de las Ponencias de Valores, de modo que se garantice el cumplimiento de los principios de eficacia, eficiencia y objetividad en la valoración catastral.

En segundo lugar, esta normalización pretende mejorar la transparencia de los Procedimientos de Valoración Colectiva, ya que el tratamiento automatizado de la información relativa a las Ponencias permitirá que éstas adquieran un formato susceptible de difusión a través de los medios telemáticos existentes, estando prevista su publicidad a través de la Oficina Virtual del Catastro.

Por ello, la presente Circular incide especialmente en el contenido documental de la Ponencia de Valores, para el que se persigue el cumplimiento del mandato del artículo 25 del TRLCI, que define a estas como los documentos administrativos “que recogen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, que en todo caso se ajustarán a las directrices dictadas para la coordinación de valores”.

Existe por lo tanto en la Circular una especial preocupación por que las Ponencias de Valores recojan únicamente aquellos elementos directamente encaminados a la consecución de su tarea primordial, entre los que está la definición de un mapa de valores del municipio.

Por ello, la interpretación que debe hacerse del Planeamiento urbanístico debe llevarse a cabo a la luz de lo que es estrictamente necesario para el procedimiento de valoración colectiva del Catastro.

Una de las modificaciones más importantes de esta Circular se refiere a que los datos urbanísticos necesarios para la valoración catastral pasan a constituir un dato propio de cada uno de los inmuebles, por lo que en lo sucesivo no se encontrarán contenidos en las Ponencias.



Esta medida permitirá el mantenimiento autónomo de dichos datos urbanísticos, y asimismo pretende favorecer una más estrecha actualización de los valores catastrales que deban modificarse como consecuencia de las modificaciones del planeamiento urbanístico; en efecto, este cambio en el modelo de datos permitirá trasladar al mantenimiento catastral ordinario la determinación de los parámetros urbanísticos que tengan importancia en la valoración catastral, de modo que no se produzca interferencia alguna con la redacción de la Ponencia.

La definición de estos parámetros se podrá trasladar así al mantenimiento diario de la base de datos, y permitirá el enlace, en su caso, con procedimientos simplificados.

En esta misma línea de racionalización, la Circular otorga una gran importancia a la homogénea definición del mapa de valores al establecerse unas zonas de valor a nivel municipal dentro de un rango más amplio de ámbito nacional, compuesto por sesenta tramos, lo que indudablemente fortalecerá el proceso de coordinación, facilitará la asignación de los valores en las Ponencias, ya que la asignación de coeficientes de banda se realizará de modo automático, y al tiempo, favorecerá el mantenimiento de las Ponencias de Valores, que podrán actualizarse, en su caso, mediante estudios de mercado de ámbito superior.

Esta jerarquización incidirá en la definición de fórmulas o modelos homogéneos orientados a la valoración de los distintos grupos de municipios que se establezcan en función de la dinámica inmobiliaria, haciendo especial hincapié en el tratamiento de los municipios sin dinámica inmobiliaria.

Otro aspecto de gran importancia que se ha tenido en cuenta al redactar la presente Circular atañe a la necesaria mejora en la racionalización de los procesos administrativos relativos a las ponencias.

Por ello, en la presente instrucción se da una especial importancia al tratamiento informático de las diferentes tareas que componen la redacción de una Ponencias de Valores, intentando automatizar e integrar en las funcionalidades de SIGECA y SIGCA2 la emisión de los diferentes documentos. En este sentido, se prevé la próxima incorporación a SIGECA de un modelo de Ponencia tipo que actuará como modelo común de documento. Esa Ponencia contendrá una serie de campos a cumplimentar que se podrán extraer de la Base de Datos Catastral. En SIGCA2, se implementará un módulo de ayuda a la redacción de Ponencias que a través de una secuencia de tareas predefinidas permita una rápida cumplimentación de las tablas alfanuméricas de SIGECA.



Se persigue con esto dotar de herramientas informáticas que mejoren los resultados finales en la redacción de los documentos, tanto desde el punto de vista gráfico como alfanumérico, con el fin de que las tareas meramente rutinarias o burocráticas que conlleva la redacción de una Ponencia de Valores puedan ser disminuidas.

Se hace necesario también reducir los tiempos necesarios para la depuración de las bases de datos a través de la mejora del tratamiento informático de los procesos.

La existencia de un gran número de municipios, en los que se encuentran todavía vigentes Ponencias de Valores aprobadas, en ocasiones, hace más de quince años, es un factor más que se ha de tener en cuenta para profundizar en métodos de valoración masiva que permitan el normal cumplimiento del mandato contenido en el TRLCI, que

establece un plazo general o común de diez años entre procedimiento y procedimiento de valoración colectiva.

Estas instrucciones se dictan con carácter provisional, en tanto sean sustituidas por otras cuando se apruebe el nuevo reglamento de valoración catastral.

## **B. OBJETIVOS**

De modo sintético, las novedades que introduce la Circular responden a los siguientes objetivos:

1. Racionalizar algunos de los procesos de la elaboración de las Ponencias de valores.
2. Incorporar la edificabilidad de planeamiento del suelo vacante a la Base de Datos catastral, desligándola de la Ponencia. (Para el resto de parcelas que se valoran por repercusión, este dato no interviene en la obtención del valor catastral). Al valorar por repercusión y tener la edificabilidad como dato en la Base de Datos catastral, el valor del suelo vacante será el producto del valor de repercusión por la edificabilidad de la parcela.
3. Se mantiene el VUC para aquellos segmentos de mercado que se valoren por unitario: vivienda unifamiliar aislada, uso industrial, etc.
4. Agrupar los actuales siete documentos de la Ponencia en cuatro.
5. Homogeneizar la aplicación de determinados criterios contenidos en la normativa vigente, de manera que se puedan obtener formatos finales que permitan la difusión de las Ponencias de valores mediante la Oficina Virtual del Catastro.
6. Sustituir el concepto de “calle-tramo” por el de “zona de valor”, como reflejo de la estructura de valores del suelo del territorio.



7. Escalonar los valores de suelo en categorías de “zonas de valor”, que permitan la comparación entre distintas ciudades del territorio y la obtención de listados de valores homogéneos y de sencilla interpretación.
8. Utilizar de manera generalizada el SIGCA como instrumento de análisis y confección de las Ponencias en todas sus fases.

### **INSTRUCCIÓN PRIMERA: Aplicación de la Presente Circular**

La presente Circular será de aplicación en las Ponencias Totales que se redacten para ser aprobadas a partir de 2005, así como en las Ponencias Parciales que se redacten como complemento de ellas.

Resulta preceptivo lo contenido en las Instrucciones. La documentación e indicaciones contenidas en los Anexos deberán entenderse como orientativas.

### **INSTRUCCIÓN SEGUNDA.- Delimitación de suelo de naturaleza urbana**

El ámbito de las Ponencias de Valores Totales podrá ser municipal o supramunicipal, y se extenderá a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase, que en el caso de los urbanos comprenderán:

- a) El suelo de naturaleza urbana.
- b) Las construcciones ubicadas en suelo de naturaleza urbana.
- c) Transitoriamente, las antiguas construcciones de naturaleza urbana ubicadas en suelo de naturaleza rústica y el suelo ocupado por las mismas, es decir, los diseminados.

Así pues, la delimitación de suelo de naturaleza urbana comprenderá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del TRLCI el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle, y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.



Para proceder a la delimitación del suelo de naturaleza urbana, deberá considerarse lo siguiente:

a) Si el municipio cuenta con planeamiento general adaptado a la actual LSV y a la normativa autonómica dictada a su amparo, siendo por tanto de reciente aprobación, se incluirán los siguientes suelos:

- El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano y el urbanizable incluido en sectores.
- Aquellos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

Se incluirán dentro de este apartado aquellos planeamientos adaptados a los criterios que, con respecto al régimen transitorio, hayan establecido las Comunidades Autónomas.

b) Si el municipio cuenta con planeamiento no adaptado a la LSV y de la fecha de aprobación pudiera deducirse la existencia de suelo urbanizado no contemplado por el citado planeamiento, se incluirán los siguientes suelos:

- El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano y el urbanizable incluido en sectores o clase autonómica equivalente
- El que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la LSV, es decir, el ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Si el municipio no cuenta con ningún tipo de planeamiento, ni siquiera Proyecto de delimitación de suelo urbano, se incluirán los siguientes suelos:

- El que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la LSV, es decir, el **ya transformado** por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Si así lo establece la legislación urbanística autonómica, los terrenos consolidados por la edificación, con los criterios en ella fijados.

En el caso de que el documento de Planeamiento que sirva de base para trazar la delimitación se haya llevado a cabo sin tener en cuenta la estructura parcelaria, o con un inadecuado grado de precisión para su traslado a la escala cartográfica utilizada por el



Catastro, podrán llevarse a cabo los ajustes necesarios con el fin no dividir, en la medida de lo posible, bienes inmuebles.

Durante la redacción de la ponencia, se dará traslado al Ayuntamiento interesado de la delimitación en el que se indicarán los ámbitos que cambian de naturaleza, solicitando informe sobre la misma, por lo que deberá reflejarse a una escala tal que permita la representación de las parcelas afectadas.

En el procedimiento de valoración colectiva, se practicará junto con la notificación de los nuevos valores de los bienes urbanos, la del cambio de clase de aquellos que pierdan la condición de urbanos y pasen a ser rústicos.

No se incluirá en las Ponencias de Valores en lo sucesivo ningún listado de fincas que cambien de naturaleza, ya que éstas se encuentran adecuadamente descritas en la Cartografía.

### **INSTRUCCIÓN TERCERA. Criterios de Delimitación de Polígonos**

Los criterios para la delimitación de polígonos serán los contenidos en la Norma 7 del Real Decreto 1020/93. El objetivo se centra en conseguir una zonificación del municipio que facilite la práctica del Procedimiento de Valoración Colectiva.

En general, se llevará a cabo una compartimentación del ámbito de la ponencia, que no tiene por qué responder a la transcripción de los recintos que el planeamiento urbanístico haya llevado a cabo.

Se podrán tener en cuenta, entre otros, los siguientes criterios: división administrativa o de distritos municipales, división de polígonos de la ponencia de valores vigente, tipología edificatoria, usos, etc.

### **INSTRUCCIÓN CUARTA. Cuadros de Jerarquía de Valores**

Se define la jerarquía de valores de repercusión de suelo compuesta por sesenta tramos, calculados en relación al módulo M, que serán de aplicación general para las ponencias y servirán para la formación del mapa de valores del municipio.

Los valores contemplados en la jerarquía citada se consideran adecuados para llevar a cabo la pormenorización de los MBR por aplicación de los coeficientes de banda, y por lo tanto constituyen los únicos escalones posibles de asignación de valores para las ponencias que se redacten en lo sucesivo.



No obstante lo anterior, podrán asignarse valores no contenidos en la jerarquía de valores de repercusión para aquellos usos, tal como el comercial, cuyos coeficientes de banda permitan la asignación de valores mayores, de resultar necesarios éstos.

Este esquema jerárquico pretende dar de forma intuitiva una idea precisa de la categoría de cada zona de valor con la sola mención de la denominación del tramo de valor aplicado.

El marco de jerarquía persigue una coordinación de valores válida para todo el territorio al que extiende su competencia este Centro Directivo. Con esta finalidad se revisará y actualizará a partir de cada módulo M que se apruebe, completándose, en su caso, con los tramos R1 a R10, de resultar necesarios éstos.

Con la misma finalidad se define una jerarquía de valores unitarios compuesta igualmente por sesenta tramos. Esta jerarquía sólo se utilizará en aquellos casos en los que de acuerdo con la INSTRUCCIÓN SÉPTIMA pueda valorarse el suelo por unitario.

Asimismo el cuadro de valores unitarios se completará, en su caso, con los tramos U1 a U5, de resultar necesarios éstos.

Las jerarquías de valor citadas se recogen en los cuadros adjuntos.



### VALORES DE REPERCUSIÓN

AMPLITUD DEL MBR							CATEGORÍA ZONA DE VALOR	IMPORTE
7	6	5	4	3	2	1		
							R1	
							R2	
							R3	
							R4	
							R5	
							R6	
							R7	
							R8	
							R9	
							R10	
							R11	2.058,0 €
							R12	1.948,0 €
							R13	1.848,0 €
							R14	1.748,0 €
							R15	1.658,0 €
							R16	1.568,0 €
						1	R17	1.488,0 €
							R18	1.408,0 €
							R19	1.328,0 €
							R20	1.258,0 €
						2	R21	1.188,0 €
							R22	1.118,0 €
							R23	1.058,0 €
							R24	998,0 €
							R25	938,0 €
							R26	878,0 €
							R27	828,0 €
							R28	778,0 €
							R29	728,0 €
							R30	678,0 €
							R31	633,0 €
							R32	588,0 €
							R33	540,0 €
							R34	500,0 €
							R35	460,0 €
							R36	420,0 €
							R37	385,0 €
							R38	355,0 €
							R39	330,0 €
							R40	304,5 €
							R41	280,0 €
							R42	255,0 €
							R43	230,0 €
							R44	210,0 €
							R45	190,0 €
							R46	175,0 €
							R47	160,0 €
							R48	145,0 €
							R49	130,0 €
							R50	115,5 €
							R51	100,0 €
							R52	90,0 €
							R53	80,0 €
							R54	69,3 €
							R55	60,0 €
							R56	50,0 €
							R57	40,0 €
							R58	37,8 €
							R59	30,0 €
							R60	25,0 €





### VALORES UNITARIOS

AMPLITUD DE LA HORQUILLA DE VU							CATEGORIA ZONA DE VALOR	IMPORTE
7	6	5	4	3	2	1		
							U1	
							U2	
							U3	
							U4	
							U5	
							U6	1.450 €
							U7	1.380 €
							U8	1.310 €
							U9	1.240 €
							U10	1.170 €
							U11	1.100 €
							U12	1.040 €
							U13	980 €
							U14	930 €
							U15	880 €
							U16	830 €
							U17	780 €
							U18	730 €
							U19	690 €
							U20	650 €
							U21	610 €
							U22	570 €
							U23	530 €
							U24	490 €
							U25	460 €
							U26	430 €
							U27	400 €
							U28	370 €
							U29	340 €
							U30	310 €
							U31	290 €
							U32	270 €
							U33	250 €
							U34	230 €
							U35	210 €
							U36	190 €
							U37	170 €
							U38	155 €
							U39	140 €
							U40	125 €
							U41	110 €
							U42	95 €
							U43	80 €
							U44	66 €
							U45	56 €
							U46	46 €
							U47	36 €
							U48	30 €
							U49	24 €
							U50	21 €
							U51	18 €
							U52	15 €
							U53	12 €
							U54	10 €
							U55	8 €
							U56	6 €
							U57	4 €
							U58	3 €
							U59	2 €
							U60	1 €



## **INSTRUCCIÓN QUINTA.-Asignación de la Jerarquía de Valores a nivel Municipal y de Polígono.**

En lo sucesivo se asignará un Valor de Repercusión correspondiente a la Jerarquía anteriormente expuesta a cada municipio.

Dicho Valor coincidirá con el que se ha asignado en la fase de coordinación con el de su MBR, de acuerdo con el cuadro siguiente obtenido a partir del Módulo  $M = 1.000 \text{ €/m}^2$ , que es el módulo que resultará aplicable en 2005 una vez aprobada la Orden Ministerial correspondiente.

<b>MBR</b>	<b>Categoría de Zona de Valor</b>	<b>Valor de Repercusión (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>MBR-1</b>	<b>R32</b>	<b>588,00</b>
<b>MBR-2</b>	<b>R36</b>	<b>420,00</b>
<b>MBR-3</b>	<b>R40</b>	<b>304,50</b>
<b>MBR-4</b>	<b>R44</b>	<b>210,00</b>
<b>MBR-5</b>	<b>R50</b>	<b>115,50</b>
<b>MBR-6</b>	<b>R54</b>	<b>69,30</b>
<b>MBR-7</b>	<b>R58</b>	<b>37,80</b>

Asimismo, se asignará un valor de repercusión supletorio único para cada polígono que se aplicará en caso necesario en aquellas zonas de valor por unitario en las que se precise valorar el suelo de algún inmueble por repercusión. Dicho Valor se encontrará también entre los existentes en la Jerarquía de valores de repercusión anteriormente expuesta.

## **INSTRUCCIÓN SEXTA.- Zonas de Valor y Criterios para su delimitación y codificación.**

Las zonas de valor son el ámbito espacial de aplicación de los valores definidos en la Ponencia.

En la Cartografía de la Ponencia de Valores se delimitarán **zonas de valor**, a las que se les asignará un código que permita la consulta de los valores en el listado de valores del Capítulo 3 de la Ponencia.

Existirán zonas de valor con Valores de Repercusión por usos y zonas de valor con Valores Unitarios.



Una zona de valor podrá ser discontinua y podrá extender su ámbito a más de un polígono en la Ponencia.

Los valores que se asignen para los distintos usos en cada zona de valor coincidirán con uno de los escalones de la jerarquía de valores, dentro de los márgenes fijados por el MBR del municipio.

En lo sucesivo, para la redacción de las Ponencias de Valores no se establecerán tramos de vía.

La representación gráfica de las zonas de valor se ajustará con carácter general a la que se adjunta en el ANEXO 1.

## **CODIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE VALOR**

Por todo lo anteriormente expuesto, es necesario que las zonas de valor se codifiquen de un modo homogéneo del modo que a continuación se describe:

### **1.- Codificación de zonas de valor de repercusión**

- Comenzará por una “R” (repercusión).
- Los dos siguientes dígitos se corresponderán con la jerarquía de la zona de valor.
- Por defecto, el sistema asignará al uso de comercio el mismo valor de repercusión que se asigne al uso de viviendas.
- Existirá un cuarto dígito en el caso de que existan diferentes combinaciones de valores para el resto de los usos, y será una letra.

### **2.- Codificación de zonas de valor de unitario**

- Comenzarán siempre por una “U” (unitario).
- Los dos siguientes dígitos se corresponderán con la jerarquía de la zona de valor de unitario.

### **3.- Codificación de zonas de valor de Suelo Urbanizable**

Se generará la zona de valor necesaria para la valoración de las diferentes fases de desarrollo urbanístico.

Contendrá el valor del suelo bruto, que será siempre un valor unitario.

- Comenzarán siempre por una “P”.
- Se añadirá una “R” o una “U”, según se vaya a valorar por repercusión o por unitario la zona una vez desarrollada.



- Los dos siguientes dígitos se corresponderán con la jerarquía de la zona de valor, ya sea ésta de repercusión o de unitario, a aplicar una vez desarrollado el suelo urbanizable.

En el ANEXO 2 se adjuntan ejemplos de posibles codificaciones de zonas de valor.

En el ANEXO 3 se especifica el funcionamiento de un módulo de SIGCA2 orientado a la asignación inicial de zonas de valor.

## **INSTRUCCIÓN SÉPTIMA.- Criterios de Valoración del Suelo.**

### **1.- VALORACIÓN DEL SUELO POR REPERCUSIÓN COMO NORMA GENERAL**

El suelo se valorará por el valor de repercusión en €/m<sup>2</sup> recogido en la zona de valor definida por la Ponencia de valores, sobre la construcción real en el caso de tratarse de inmuebles edificados, o potencial en el caso de tratarse de suelos vacantes o fincas infraedificadas.

La construcción potencial no se reflejará en la Ponencia, sino que se vinculará a los datos de la finca, por lo que la incorporación y actualización de este dato se efectuará para cada parcela con independencia de la redacción de la ponencia.

Para el cálculo de esta superficie se podrán tener en consideración las siguientes edificabilidades:

Tipo 1. La edificabilidad establecida por el planeamiento.

Tipo 2. La media de la edificabilidad permitida por el planeamiento cuando este fije edificabilidades concretas sensiblemente semejantes en el ámbito considerado por el redactor de la ponencia.

Tipo 3. La media ponderada de la edificabilidad real medida sobre las parcelas edificadas del ámbito considerado, ya sea este un municipio, un polígono, o cualquier otro ámbito considerado por el redactor de la ponencia.

La utilización de la edificabilidad de planeamiento (tipo 1) para el cálculo de la superficie potencial definirá el techo máximo edificable y exigirá el detalle individualizado para cada parcela de suelo vacante (o infraedificada).



No obstante, la automatización de los procedimientos de valoración puede aconsejar la utilización de edificabilidades medias (tipos 2 ó 3) que se consideran adecuadas para la valoración masiva. En concreto, con la utilización del tipo 3 se determinará un techo edificable proporcionado con el realmente consolidado en el municipio que por regla general será más adecuado al mercado.

En lo que respecta al tipo 2, las opciones de cálculo de superficies potenciales en función de las edificabilidades medias pueden requerir el análisis detallado de las parcelas que por sus especiales características (tamaño, fondo) se desvíen de las condiciones medias relacionadas con la parcela tipo.

En el ANEXO 3 se describen una serie de ayudas informáticas destinadas a la localización de parcelas infraedificadas y de aquellas que requieran estudios específicos, así como la definición de los parámetros correctores.

## **2.- VALORACIÓN DEL SUELO POR UNITARIO**

Para el caso de inmuebles situados en zonas de valor unitario, se podrá valorar el suelo por el valor correspondiente de zona definido en euros por metro cuadrado de suelo.

Los casos de inmuebles que serán valorados por unitario se limitarán, salvo excepciones justificadas en la ponencia y conforme al RD 1020/93, a los apartados siguientes:

- a) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar.
- b) Cuando se trate de suelo de uso industrial.

## **3.- REFERENCIA ESPECIAL A LOS MUNICIPIOS DE REDUCIDO TAMAÑO O ESCASA ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

Con carácter general los municipios sin dinámica inmobiliaria se valorarán de acuerdo con las normas generales de repercusión, siendo posible establecer valores de repercusión para usos diferentes al residencial (anejos agrarios, buhardillas, almacenes) que permiten una adecuada modulación de los valores.

No obstante lo anterior, si con esta opción no se alcanzaran resultados satisfactorios, podrá acudir a la determinación en la ponencia de zonas de valor unitario dentro de la jerarquía establecida.



En todo caso estos municipios se coordinarán en función de los valores de repercusión de la jerarquía nacional y cada uno de sus polígonos dispondrá de un valor de polígono VRB según se dispone en la INSTRUCCIÓN QUINTA, que se utilizará para la valoración de tipologías que estando incluidas en zonas de valor unitario deban valorarse por repercusión como pueden ser la residencial colectiva o dotacionales.

La valoración por unitario en parcelas edificadas requerirá la determinación del coeficiente FL según lo dispuesto en la INSTRUCCIÓN UNDÉCIMA.

En todo caso, se procurará redactar ponencias supramunicipales, que abarquen ámbitos territoriales continuos y homogéneos, como pueden ser comarcas o mancomunidades y se llevará a cabo la coordinación conjunta del grupo de municipios seleccionados. Se deberá elaborar además un estudio de mercado común, que permita completar la información de mercado con muestras de zonas análogas, y se adoptarán asimismo criterios de valoración comunes.

#### **4.- NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE EQUIPAMIENTOS, ZONAS VERDES, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE**

Serán de aplicación las mismas reglas establecidas en esta instrucción para la valoración del suelo con los siguientes factores de corrección que ponderan su especial situación de referencia al mercado:

##### **4.1. EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES.**

Como norma general, se valorarán por aplicación de los valores de repercusión de suelo de uso residencial de la zona o, en su defecto, polígono en la que se localicen las parcelas afectadas. Estos valores serán corregidos en función de los criterios generales establecidos en la Ponencia, de acuerdo con las directrices emanadas de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación.

La condición de inmueble dotacional se incorporará a nivel de parcela. En el **ANEXO 3** se establecen los criterios de corrección de valor y edificabilidades consideradas que por defecto incluirá el programa de ayuda a la confección de la ponencia.

Excepcionalmente, también se podrán valorar por unitario aquellas dotaciones que se encuentren en una zona de valor unitario, para lo cual se deberá en la zona de valor correspondiente prever un valor unitario para estos inmuebles.



Esta regla excepcional no será de aplicación en dotaciones ubicadas en zonas de repercusión, ni en dotaciones en las que por su elevada edificabilidad consolidada sea más oportuna la valoración por repercusión, como es el caso de edificaciones en varias plantas. En este caso se aplicará la norma general.

#### **4. 2. ZONAS VERDES.**

Como norma general se utilizarán los valores de repercusión de suelo de uso residencial de la zona de valor o, en su defecto, polígono en la que se encuentren las parcelas. Estos valores, afectados por la reducción que se determine, se aplicarán a una superficie calculada para un aprovechamiento definido en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La condición de zona verde será un atributo de la parcela y los porcentajes de reducción de los valores así como la definición de aprovechamientos se determinarán en la Ponencia de acuerdo con las directrices emanadas de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación.

Excepcionalmente, también se podrán valorar por unitario aquellas zonas verdes que se encuentren en una zona de valor unitario, para lo cual se deberá en la zona de valor correspondiente prever un valor unitario para estos inmuebles.

Esta regla excepcional no será de aplicación en zonas verdes ubicadas en zonas de repercusión. En este caso se aplicará la norma general.

En el **ANEXO 3** se establecen los porcentajes de reducción de valor así como los aprovechamientos incluidos por defecto en el programa de ayuda a la confección de la ponencia.

#### **4. 3. SUELO URBANO PENDIENTE DE DESARROLLO**

Serán de aplicación los valores de la zona correspondiente afectados por los coeficientes que se determinen en función del grado de consolidación.

Estos valores se aplicarán a la superficie calculada en función de la edificabilidad bruta de la unidad, o neta, en su caso, de la parcela.

Los coeficientes de afección del valor así como otras condiciones diferentes de establecimiento de edificabilidad se definirán en la ponencia de valores.

En el **ANEXO 3** se establecen los criterios generales de aplicación incluidos por defecto en el programa de ayuda a la confección de ponencias.



#### **4. 4. SUELO URBANIZABLE**

La zona de valor definirá en primer lugar el valor unitario del suelo bruto, así como los valores finales que serán de aplicación para el suelo, una vez desarrollado.

Para el cálculo del valor del m<sup>2</sup> de suelo bruto se utilizará el valor de repercusión del uso predominante y la edificabilidad global del sector con las reducciones y consideraciones de cálculo que se definan en la ponencia.

Se podrán también fijar valores intermedios a aplicar en suelo ya reparcelado, pero no urbanizado. Dichos valores se obtendrán preferentemente mediante la aplicación a las parcelas resultantes de un coeficiente de inedificabilidad a su valor final.

En el **ANEXO 3** se define una herramienta de cálculo de valores de suelo bruto automatizada con hipótesis de cálculo similares a las que sirvieron para la redacción de la Orden de Módulos Específicos de Valoración (Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los módulos de valoración, a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, modificada por la Orden HAC/234/2002, de 5 de febrero.)

#### **INSTRUCCIÓN OCTAVA.- Campo de Aplicación de los Coeficientes Correctores de Suelo.**

Las Ponencias de Valores definirán, de acuerdo con lo establecido por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación, los campos de aplicación de los coeficientes correctores del valor del suelo.

En el **ANEXO 4** se establecen los campos de aplicación que se implantarán, a través del programa de ayuda a la redacción de Ponencias de Valores, en el documento de Ponencia Tipo.

#### **INSTRUCCIÓN NOVENA.- Campo de Aplicación de los Coeficientes Correctores del Valor de las Construcciones.**

Se mantiene en su integridad el contenido de la Instrucción SEXTA de la Circular 03.04/97, en lo que se refiere al tratamiento de la corrección de la antigüedad en función de las reformas realizadas.





### **INSTRUCCIÓN DÉCIMA.- Campo de Aplicación de los Coeficientes Correctores del Valor del Suelo y de la Construcción.**

Las Ponencias de Valores definirán, de acuerdo con lo establecido por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación, los campos de aplicación de los coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de las construcciones.

En el **ANEXO 5** se establecen los campos de aplicación que se implantarán a través del programa de ayuda a la redacción de Ponencias de Valores, en el documento de Ponencia Tipo.

### **INSTRUCCIÓN UNDÉCIMA.- Utilización del factor $F_L$ en la fórmula de valoración catastral.**

La fijación del valor del factor  $F_L$ , en función de los tipos de promoción, recogerá la particularidad de los distintos mercados o submercados existentes, y con carácter general dependerá para cada municipio de su MBR.

Con independencia de lo anterior, en aquellos casos en que el producto inmobiliario se valore por unitario de acuerdo con la INSTRUCCIÓN SÉPTIMA, será igual o inferior a la unidad (entre 0,7 y 1).

Los valores de  $F_L$  serán coordinados por la Junta Técnica Territorial de Coordinación.

En el **ANEXO 6** de ayudas a la confección de la Ponencia se indican los criterios de aplicación que se definen para la determinación de este Factor de Localización.

### **INSTRUCCIÓN DUODÉCIMA.- Sobre la cartografía de las ponencias de valores.**

La Cartografía de la Ponencia de Valores documentará los ámbitos siguientes:

- La Delimitación de Suelo de naturaleza urbana
- Los Polígonos
- Las Zonas de Valor.

Siempre que sea posible, los citados ámbitos se trazarán en los mismos planos.

Asimismo, el Documento Cuarto podrá, incorporar un plano de localización de las muestras de mercado tomadas en consideración para la redacción de la Ponencia.



La escala de representación será adecuada para que puedan distinguirse los límites parcelarios afectados y las referencias catastrales a nivel de manzana. A tal efecto, se considera adecuado 1/1.000 para zonas con un tejido urbano denso, 1/2.000 en zonas de desarrollo, y 1/10.000, en caso de representarse términos municipales completos.

Se deberán utilizar, siempre que sea posible, las salidas de series cartográficas preestablecidas en SIGCA2.

### **INSTRUCCIÓN DECIMOTERCERA.- VALIDACIONES EN EL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LAS PONENCIAS DE VALORES.**

Dentro del proceso de coordinación de Ponencias y para el seguimiento de su elaboración por los Ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, se establecen dos controles, que podrán realizarse simultáneamente si el Ponente así lo considera conveniente, en los que los técnicos encargados de la redacción de las Ponencias deberán aportar los documentos de trabajo indicados a continuación, requiriéndose la **validación por los Ponentes** de dichos trabajos para poder continuar con el proceso de elaboración previo a la coordinación:

Dichos controles se realizarán sobre los siguientes aspectos:

#### **1er Control:**

- Propuesta de Delimitación de suelo de naturaleza urbana, informada favorablemente por el Ayuntamiento.
- Valores de Polígono definidos.

#### **2º Control:**

- Valores definidos a nivel de zona de valor, resultantes del Estudio de mercado y análisis de regresión en su caso, y su distribución en la Cartografía.

Asimismo, y con la antelación suficiente para su estudio por el Ponente, y previamente a la coordinación de la Ponencia por la Junta Técnica, se comunicarán a aquél las incidencias o toma de decisiones respecto a situaciones singulares, que supongan el establecimiento de criterios distintos a los generales de la normativa de valores.



## **INSTRUCCIÓN DECIMOCUARTA.- Estudios de Mercado Inmobiliario.**

En tanto se redactan nuevas Instrucciones relativas al Observatorio y Estudios del Mercado Inmobiliario, se mantiene vigente la Instrucción Duodécima de la Circular 03.04/1997.

## **INSTRUCCIÓN DECIMOQUINTA.- Contenido de las Ponencias de Valores.**

Las Ponencias de Valores en lo sucesivo se redactarán en cuatro documentos:

- El Documento 1 contendrá la Memoria, los criterios de valoración y el listado de Zonas de Valor
- El Documento 2 contendrá los Análisis y conclusiones del mercado inmobiliario de acuerdo con la Norma 23 del RD 1020/93.
- El Documento 3 será el Catálogo de Construcciones de acuerdo con la Norma 22.3 del RD 1020/93.
- El Documento 4 contendrá la Cartografía de la Ponencia de Valores.

Todos ellos estarán basados en un modelo común accesible a través de SIGECA, que será de utilización generalizada, y que contendrá datos obtenidos de la aplicación informática. Dichos documentos podrán posteriormente, en caso de que esto sea necesario, adaptarse.

El Documento 1 contendrá los siguientes capítulos.

## **ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL**

Descripción resumida de los distintos capítulos, indicando apartados, paginación y numeración de los planos.

### **CAPÍTULO 1. MEMORIA**

- 1.1. **Marco normativo**, donde se describirá la normativa sustantiva, procedimental y competencial aplicable, con especial referencia a la normativa urbanística.
- 1.2. **Criterios para la delimitación de suelo**, que tendrán en cuenta el planeamiento general vigente en el municipio, así como los planes que lo desarrollan y que se han considerado para la redacción de la Ponencia. En el caso de municipios sin planeamiento se atenderán los criterios que puedan establecerse por las Juntas Técnicas de Territoriales de Coordinación Inmobiliaria. Se hará igualmente una remisión expresa al plano del Documento Cuarto donde se refleja la citada delimitación y se añadirá una mención a las disposiciones sobre el tratamiento



que se da a las construcciones de uso no agrario ubicadas en suelo de naturaleza rústica, todo ello de acuerdo con la **INSTRUCCIÓN SEGUNDA**.

- 1.3. **Justificación de la redacción de la Ponencia**, de acuerdo con los supuestos que contempla el TRLCI, con inclusión, en su caso, de la relación entre el Valor Catastral y el Valor de Mercado de los inmuebles del municipio si el alejamiento del valor de mercado fuera uno de los criterios que justifica la redacción. Este cociente se obtendrá de los estudios de mercado y de la observación de los datos procedentes de los Notarios y Registradores de que se disponga, así como, en general, de la explotación del Observatorio del Mercado.

## **CAPÍTULO 2. CRITERIOS VALORATIVOS**

- 2.1. **Criterios de coordinación**, así como la fecha de la sesión de la JTTC o de la CSCIU en la que se ha llevado a cabo la coordinación, con mención de la descripción los Módulos MBR y MBC aplicables y del FL que se haya coordinado para el o los municipios.

- 2.2. **División en polígonos**, de acuerdo con la **INSTRUCCIÓN TERCERA**, para lo que se elaborará un cuadro resumen de los polígonos establecidos, con indicación de los siguientes datos:

Uso predominante

Valor Básico de Repercusión, o Valor Unitario Básico, en su caso.

Valor máximo y mínimo del uso predominante.

Componente de gastos y beneficios.

- 2.3. **Zonas de valor y criterios para su determinación**, de acuerdo con la **INSTRUCCIÓN SEXTA**, con expresión de los criterios adoptados para su determinación.

- 2.4. **Valoración del suelo, de acuerdo con la INSTRUCCIÓN SÉPTIMA:**

- Criterios generales de valoración de suelo, con indicación de los casos de valoración por unitario y por repercusión.
- Criterios considerados para la determinación de la edificabilidades utilizables.
- Campos de aplicación de coeficientes correctores del valor del suelo.

- 2.5. **Valoración de la construcción.**

- Campos de aplicación de coeficientes correctores del valor de las Construcciones.
- Justificación de la utilización, en su caso, de las categorías 1A, 1.B y 1.C según lo indicado en la Norma 20 del Real Decreto 1020/93.



## **2.6. Valoración catastral.**

- Campos de aplicación de los coeficientes correctores conjuntos.
- Se indicará de manera explícita los valores y criterios de aplicación del coeficiente N.
- Se indicará asimismo la aplicación del coeficiente  $F_L$ , si es distinto a 1.

## **2.7. Procedimientos de valoración.**

- Procedimiento General.
- Valoración singularizada.

## **CAPÍTULO 3. LISTADO DE ZONAS DE VALOR.**

Se extraerá del listado generado por SIGECA.  
Se podrá obtener un listado auxiliar de zonas de valor por polígonos.

## **DOCUMENTO 2.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO.**

Debe ser un Documento separado, de acuerdo con la Norma 22.3 del RD 1020/93.

- 1.- Cuadros y esquemas relativos a los datos territoriales y socioeconómicos:
  - Superficie del término municipal, términos limítrofes y entidades menores anejas.
  - Distancia a la capital de Provincia o núcleos importantes y vías de comunicación y acceso.
  - Datos demográficos.
  - Actividades económicas principales.
- 2.- Cuadros relativos a datos inmobiliarios. Diagnóstico de la situación
  - actividad inmobiliaria:
    - \* Número de licencias de obra. Referencia a VPO.
    - \* Declaraciones de alta por obra nueva.
- 3.- Listados analíticos de comparación de valores catastrales resultantes con valores de mercado.

En el caso de que el municipio no cuente con mercado inmobiliario, este documento podrá, en su caso, adaptarse, y complementarse con los de estudios de mercado de ámbito supramunicipal.



### **DOCUMENTO 3.- CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.**

Será un Documento separado, conforme a la Norma 22 del RD 1020/93.

En tanto se redacte un catálogo de ámbito nacional, que deberá ser convenientemente coordinado, se incluirá el Catálogo regional o provincial que ya exista, en su caso.

En la intranet se incorporará próximamente una colección de fichas que agrupadas por tipologías y ámbitos territoriales ayuden a la confección de los catálogos.

### **DOCUMENTO 4.- CARTOGRAFÍA.**

Contendrá el plano o planos en los que se trazarán los polígonos y zonas de valoración, así como, en su caso, el de ubicación de muestras de mercado.

**Madrid, 15 de diciembre de 2004**

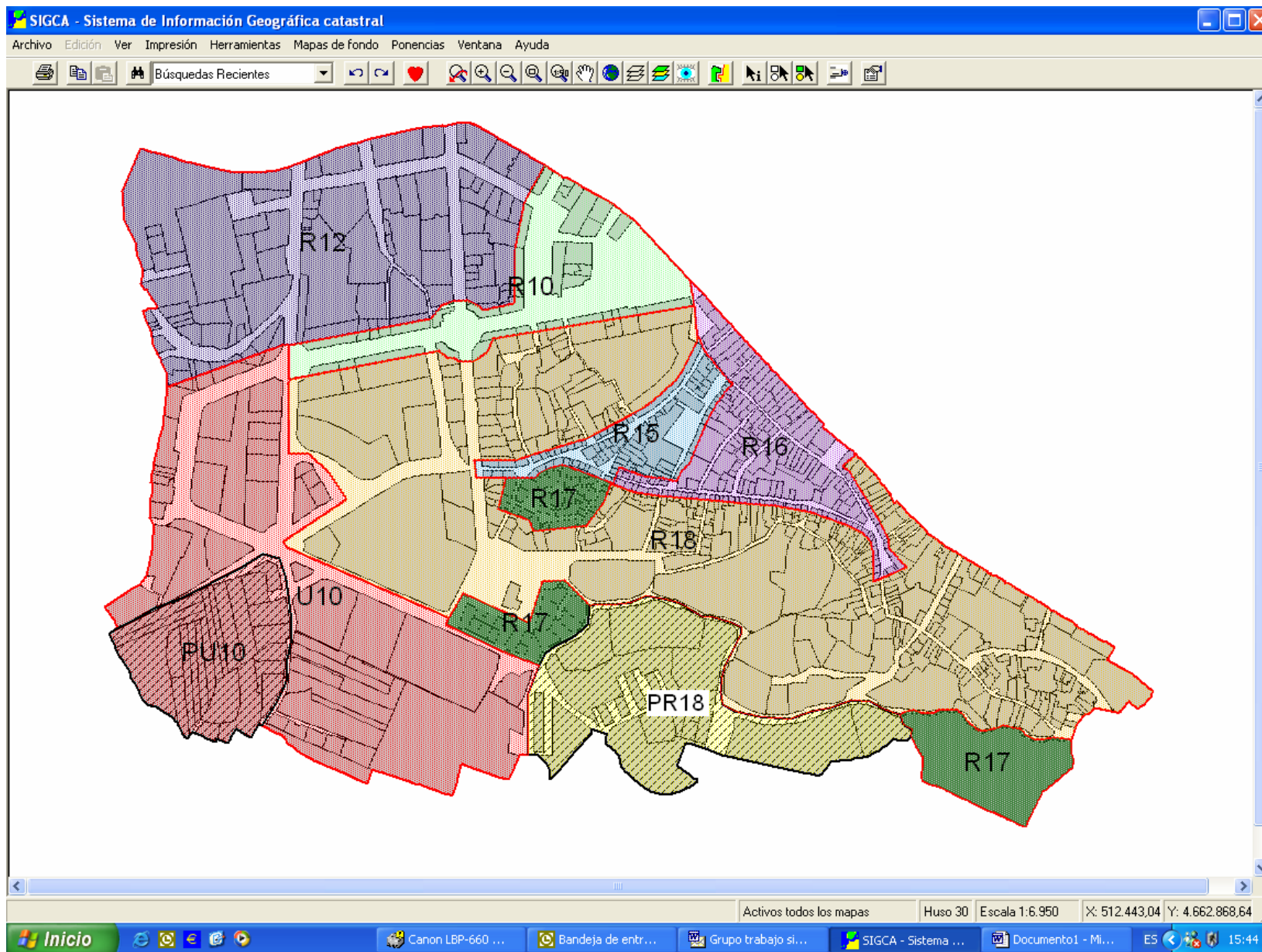
**EL DIRECTOR GENERAL,**

**Jesús Miranda Hita**

**ILMOS. SRES. DELEGADOS ESPECIALES Y PROVINCIALES DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES REGIONALES Y TERRITORIALES DEL CATASTRO**



## ANEXO 1 EJEMPLO DE REPRESENTACIÓN DE ZONAS DE VALOR



## **ANEXO 2. EJEMPLOS DE CODIFICACIÓN DE ZONAS DE VALOR:**

### **1.- Zonas de Valor de repercusión**

#### **R25A**

Dos primeros dígitos=Categoría 25, lo que traducido a valores, de acuerdo con el cuadro de jerarquías de zonas de valor de repercusión genera la siguiente zona de valor:

<b>Zona de Valor</b>	Vr VIV	Vr COM	Vr OFIC	Vr INDUS	Vr TURIS	Vr GARAGE	Vr OTR02	Vr OTR03	Vr EQUIP	Vr Z VERDE
R25A	938 €	938€							703.5€	93.8€

SIGECA completará automáticamente el valor correspondiente al uso comercial. El valor del resto de los usos deberá cumplimentarse manualmente, de ser necesario.

#### **R25B**

Dos primeros dígitos = Categoría 25,

La letra B indica que el valor comercial difiere del asignado en el tramo anterior.

El valor del resto de los usos deberá cumplimentarse manualmente, de ser necesario.

Lo que traducido a valores, de acuerdo con el cuadro de jerarquías de zonas de valor de repercusión genera la siguiente zona de valor:

<b>Zona de Valor</b>	Vr VIV	Vr COM	Vr OFIC	Vr INDUS	Vr TURIS	Vr GARAGE	Vr OTR02	Vr OTR03	Vr EQUIP	Vr Z VERDE
R25B	938 €	1100€							703.5€	93.8€

### **2.- Zonas de Valor de Unitario**

#### **U25**

Quiere decir, el unitario de la jerarquía 25, esto es, 460 €/m<sup>2</sup>s.

<b>Zona de Valor</b>	VUC	VU EQ	VU ZV
U25	460€		





### 3.- Zonas de Valor de Suelo Urbanizable

## PR25

Generará una zona de valor:

-Para el suelo bruto, por aplicación del método residual dinámico simplificado, se obtiene un valor unitario de 60 €/m<sup>2</sup>s:

**Denominación: Plan Parcial XX Suelo Bruto sin desarrollar**

Zona de Valor (Tipo 1)	VUBruto
PR25	60 €

A continuación, aparecerán los valores correspondientes al suelo desarrollado:

**Denominación: Plan Parcial XX Reparcelado y Urbanizado**

Zona de Valor (Tipos 2 y 3)	Vr VIV	Vr COM	Vr OFIC	Vr INDUS	Vr TURIS	Vr GARAGE	Vr OTRO2	Vr OTRO3	Vr EQUIP	Vr Z VERDE
PR25	938 €	938€							703€	93€

## PU25

-Se trata de un suelo urbanizable sectorizado destinado a convertirse en una zona que se valorará por unitario, como puede ser un polígono industrial.

-Para el suelo bruto, por aplicación del método residual dinámico simplificado, se obtiene un valor unitario de 45€:

**Denominación: Plan Parcial YY Suelo Bruto sin desarrollar**

Zona de Valor (Tipo 1)	VUBruto
PU25	45 €

A continuación, aparecerán los valores correspondientes al suelo desarrollado:

**Denominación: Plan Parcial YY Suelo Reparcelado y Urbanizado**

Zona de Valor (Tipos 2y3)	VUC	VU EQ	VU ZV
PU25	460 €		



### **ANEXO 3. HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS DE AYUDA A LA REDACCIÓN DE PONENCIAS DE VALORES**

Las herramientas que se describen en el presente Anexo se irán implantando de forma progresiva, y la descripción que se acompaña de ellas tiene carácter orientativo.

#### **ASIGNACIÓN INICIAL DE LAS ZONAS DE VALOR.**

Para facilitar la asignación y el trazado de las zonas de valor, SIGCA2 llevará a cabo una compartimentación previa con base en los valores existentes en la ponencia de valores anterior con el fin de facilitar al redactor la legibilidad en la estructura de valores preexistente.

Esta compartimentación previa se llevará a cabo de acuerdo con las siguientes reglas:

- SIGCA2 agrupará topológicamente en un solo recinto aquellas parcelas cuyo VR de vivienda asignado en la ponencia anterior pertenezcan a la misma categoría, subdividiendo en segundo lugar las que difieren en razón de su valor de repercusión comercial.
- Asimismo, SIGCA2 agrupará topológicamente en un solo recinto aquellas parcelas cuyos VUC asignados en la ponencia anterior pertenezcan a la misma categoría.
- Esta agrupación se llevará a cabo de acuerdo con la jerarquía de zonas de valor descrita anteriormente, adecuadamente deflactada en función del año de efectos de la ponencia y del módulo M vigente en ese momento.
- Con carácter informativo, SIGCA 2 asignará a los recintos obtenidos el código que resultaría de la aplicación de las normas de codificación de zonas de valor anteriormente descritas.
- Dichos códigos deberán ser modificados por el redactor en función de los datos de mercado con los que se redacte la ponencia.

#### **DETECCIÓN DE FINCAS INFRAEDIFICADAS**

En SIGECA se implementará una herramienta que permita la detección de fincas infraedificadas. A estos efectos el programa buscará las que cumplan los siguientes criterios:

- Fincas cuya edificabilidad real sea inferior al 30% de la teórica; a estos efectos no se considerará la edificabilidad del uso aparcamientos en la teórica y no se considerará la edificabilidad bajo rasante en la real. El mencionado porcentaje del 30% se podrá reducir a juicio del redactor de la ponencia, para lo cual al definirse los parámetros iniciales de la ponencia existirá tal posibilidad.



- Alternativamente se podrán marcar, además, las que cumpliendo la anterior condición sean:
  - De propiedad única.
  - Con una antigüedad de la construcción superior a 40 años (modificables).
- En todo caso, fincas edificadas que se encuentren en el ámbito de un Plan Parcial (aquellas cuya zona de valor sea del tipo PR o PU, y estén valoradas por el Valor Unitario inicial).
- Se lanzará en Catastro provisional un proceso que marcará como infraedificadas las fincas que cumplan estos criterios; pudiéndose posteriormente marcar o desmarcar fincas adicionales de modo manual. El efecto sobre el cálculo del valor que tendrá tal marcaje es que el factor  $(G+B) \times F_L$  pasará a ser 1.

### **CÁLCULO AUTOMÁTICO DE EDIFICABILIDADES**

De acuerdo con lo expuesto en la Instrucción QUINTA, las aplicaciones SIGECA y SIGCA2 implementarán una serie de ayudas informáticas que permitirán, por una parte, el cálculo de edificabilidades de los diferentes posibles ámbitos considerados para una mejor decisión por parte del redactor. Estas edificabilidades son las siguientes:

1. Edificabilidad real.
2. Edificabilidad resultante de las urbanísticas ya existentes vinculadas al tramo de fachada de la ponencia vigente
3. Edificabilidad de la Urbanística introducida
4. Edificabilidad media del municipio.
5. Edificabilidad media del polígono obtenida desde SIGCA2.
6. Edificabilidad media de la manzana obtenida desde SIGCA2.
7. Edificabilidad media del recinto establecido a efectos del cálculo de la edificabilidad: obtenida desde SIGCA2.
8. Edificabilidad obtenida directamente y grabada en la tabla suelo.

Por otro lado, ambos programas incorporarán herramientas informáticas que faciliten la incorporación masiva de las edificabilidades por usos en la tabla suelo de cada una de las fincas.



## **OPCIONES DE VALORACIÓN DE ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES, SUELOS URBANOS NO DESARROLLADOS Y SUELOS URBANIZABLES INCORPORADAS POR DEFECTO EN LA PONENCIA TIPO Y EN EL PROGAMA DE AYUDA A LA REDACCIÓN DE PONENCIAS**

### **1. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES**

Salvo situaciones singulares, que deberán ser justificadas **los equipamientos y dotaciones** se valorarán por el 75% del valor de repercusión (o de acuerdo con la norma excepcional contenida en la instrucción quita, de unitario) del uso residencial, o en su defecto, predominante, de la zona de valor de repercusión en que se encuentren.

De no encontrarse en una zona de valor de repercusión, se tomará el VRB, de acuerdo con lo contenido en la INSTRUCCIÓN QUINTA.

Los anejos de uso no principal, tales como garajes y zonas deportivas, se podrán valorar asignando el valor de su uso.

La edificabilidad que se considerará será la real.

De no encontrarse edificada la parcela se tomará la atribuida por el planeamiento, o en su defecto la media de la zona.

### **2. ZONAS VERDES.**

**Las zonas verdes** se valorarán por el valor de repercusión del uso residencial, o en su defecto, predominante, de la zona de valor de repercusión en que se encuentren.

Si el planeamiento no atribuye aprovechamiento a estos inmuebles, la edificabilidad que se considerará será de  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Si las zonas verdes se encuentran en una zona de valor unitario, igual que se valorarán asimismo por el 10% del valor de repercusión del VRB del polígono en que se encuentren, de acuerdo con la INSTRUCCIÓN QUINTA.

Excepcionalmente se podrá también asignar un valor unitario a la zona verde incluida en una zona de valor unitario, que será con carácter general el 10% del Valor Unitario de la zona.

### **3. SUELO URBANO PENDIENTE DE DESARROLLO.**

Se valorarán según los valores de la zona en que se encuentran afectados por los siguientes coeficientes para tener en consideración el grado de consolidación:



- Valor de zona x 0,6 en el caso de tratarse de suelo no desarrollado.
- Valor de zona x 0,8 en el caso de tratarse de suelo en el que exista un cierto grado de desarrollo, como por ejemplo la apertura de viales.

Se aplicará la edificabilidad bruta de la unidad fijada por el planeamiento, salvo que se disponga de la parcela.

#### **4. SUELO URBANIZABLE.**

El suelo bruto incluido en sectores de suelo urbanizable podrá valorarse por el método residual dinámico simplificado.

Con esta finalidad, se automatizará en SIGECA un cálculo similar al que sirvió para la redacción de la Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los módulos de valoración, a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, modificada por la Orden HAC/234/2002, de 5 de febrero, tomando en consideración los siguientes parámetros:

- Valor de repercusión del uso predominante del sector.
- Edificabilidad global del sector.
- Tasa de capitalización.
- Tiempo de transformación.
- Coste de urbanización.

Los datos por defecto se actualizarán periódicamente.

Una vez reparcelado y en tanto se lleve a cabo la urbanización, una vez fijadas por el instrumento de desarrollo urbanístico las edificabilidades a nivel de parcela, se aplicará el valor de repercusión fijado para suelo desarrollado para cada uso a los metros cuadrados de construcción fijados por el planeamiento de desarrollo y se minorará con el coeficiente de inedificabilidad 0,6.

Este coeficiente se eliminará una vez que se haya llevado a cabo la urbanización, al dar de alta las parcelas netas resultantes ya urbanizadas, de acuerdo con el procedimiento de inscripción que sea de aplicación.

A las parcelas destinadas a vivienda protegida se le aplicará además el coeficiente 0,7.

En la práctica, una vez redactada la ponencia, las aplicaciones informáticas SIGECA y SIGCA2 emitirán un informe conteniendo las características de la parcela tipo, así como la valoración de todas las fincas sin edificar e infraedificadas, con detalle del tipo de edificabilidad utilizada y proporción sobre la parcela tipo. Asimismo, se desarrollarán utilidades para la aplicación automatizada de coeficientes correctores de edificabilidad sobre la parcela tipo.



**ANEXO 4 CAMPO DE APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO QUE SE IMPLANTARÁN EN EL PROGRAMA DE AYUDA A LA REDACCIÓN DE PONENCIAS DE VALORES, EN EL DOCUMENTO DE PONENCIA TIPO.**

COEFICIENTE	DESCRIPCIÓN	VALOR	CAMPO DE APLICACIÓN
A	Parcelas con varias fachadas a vía pública que formen esquina.	Dos fachadas: 1'10 Tres o más: 1'15	Zonas con ordenación en Manzana cerrada. Parcelas sin edificar.
B	Longitud de fachada (L) inferior a la mínima (LM) fijada por el planeamiento urbanístico.	$L/LM \geq 0'60$	No se aplicará, con carácter general, salvo circunstancias debidamente justificadas en la Ponencia de Valores, y que así se acuerde por la JTTC durante la coordinación.
C	Forma irregular que dificulte la obtención del rendimiento previsto por el planeamiento.	0'85	No se aplicará, con carácter general, con carácter general, salvo circunstancias debidamente justificadas en la Ponencia de Valores, y que así se acuerde por la JTTC durante la coordinación.
D	Fondo de parcela excesivo.	$1/n + 1$ $n = n^{\circ}$ de plantas permitidas.	Se aplicará, en su caso, únicamente en zonas valoradas por unitario. En el resto de casos no se aplicará.
E	Superficie (S) distinta a la mínima (SM).	$S/SM < 1$ ...0'80 $2 < S/SM$ ... 0'70	Inferior a la mínima: Cualquier ordenación sólo si no se conceden licencias de obra, por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente. Parcelas sin edificar. Superior a 2 veces la mínima: Ordenación abierta. Sólo si no se puede subdividir y a la subparcela en exceso. No será de aplicación en suelo urbanizable.
F	Inedificabilidad temporal por circunstancias urbanísticas o legales debidamente justificadas.	0'60 a la parte afectada.	Manzana cerrada y abierta. Parcelas sin edificar. Siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año. Suelo urbano no consolidado en los casos previstos en la INSTRUCCIÓN SÉPTIMA. No será de aplicación en suelo urbanizable salvo por circunstancias debidamente justificadas que impidan completar el desarrollo urbanístico.
G	Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.	0'70	Manzana cerrada y abierta. Parcelas sin edificar. El planeamiento ha de establecer expresamente esta calificación urbanística.



**ANEXO 5. CAMPO DE APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES CONJUNTOS DEL VALOR DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SE IMPLANTARÁN EN EL PROGRAMA DE AYUDA A LA REDACCIÓN DE PONENCIAS DE VALORES, EN EL DOCUMENTO DE PONENCIA TIPO.**

COEFICIENTE	DESCRIPCION	VALOR	CAMPO DE APLICACIÓN
J	Depreciación funcional o inadecuación.	0'80	-Se aplicará en caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados que impida o dificulte la obtención de un rendimiento considerado como normal o tipo en su zona.
K	Viviendas y locales interiores.	0'75	- Manzana cerrada. - Aquellos cuyos huecos abran todos a patio de parcela (no de manzana), considerando como tal el patio interior de parcela, o aquel que no siéndolo tenga dimensiones que hagan imposible inscribir un círculo de diámetro $d=h/3$ siendo h la altura de la edificación.
L	Fincas afectadas con cargas singulares. Edificios histórico-artísticos.	Protección. integral 0'70 Protección. estructural 0'80 Protección ambiental 0'90	No se aplicará en caso de que se permita su demolición total.
M	Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.	0'80	Fincas afectadas por futuros viales, inconcreción, urbanística, expropiación, o fuera de ordenación por uso, mientras subsista tal situación, y siempre que no se contemple en la Ponencia dicha circunstancia. No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables. En caso de parcelas sin edificar este coeficiente es incompatible con el coeficiente F.

Con referencia al coeficiente N de la Norma 14 del RD 1020/93, los criterios de utilización serán los siguientes:

- Se aplicará con carácter restrictivo, únicamente en aquellos casos de evidente inadecuación de los resultados obtenidos por aplicación de las normas a la realidad del mercado inmobiliario, enmarcando su aplicación a zonas determinadas y concretas, que podrán definirse, en su caso, según tipologías o usos de edificación.



- La aplicación a locales determinados dentro de un inmueble, teniendo en cuenta el objetivo de obtener valores catastrales referenciados a un valor medio de mercado, tendrá un carácter excepcional y sólo en municipios con una fuerte dinámica Inmobiliaria.
- Deberá evitarse que la aplicación de un coeficiente N de apreciación y otro de depreciación confluyan en la valoración de un local.
- No será de aplicación en ningún caso el coeficiente N, para la valoración del suelo vacante.

La aplicación de este coeficiente requerirá la aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, que se establecerá su campo de aplicación.

#### **ANEXO 6. CRITERIOS DE APLICACIÓN DEL FACTOR FL.**

Orientativamente, se asignará un FL a cada municipio en función de su MBR, con el fin de modular adecuadamente la componente de Gastos y Beneficios, de acuerdo con el siguiente cuadro:

	<i>FL</i>	<i>(G+B) x FL</i>
<b>MBR1</b>	<b>1,14285714</b>	<b>1,6</b>
<b>MBR2</b>	<b>1,07142857</b>	<b>1,5</b>
<b>MBR3</b>	<b>1</b>	<b>1,4</b>
<b>MBR4</b>	<b>0,92857143</b>	<b>1,3</b>
<b>MBR5</b>	<b>0,85714286</b>	<b>1,2</b>
<b>MBR6</b>	<b>0,78571429</b>	<b>1,1</b>
<b>MBR7</b>	<b>0,71428571</b>	<b>1</b>

Asimismo, se asignará un FL inferior a la unidad en aquellos casos en que se valore el suelo por unitario.