



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACIÓN ESPECIAL DE ECONOMÍA Y
HACIENDA EN ANDALUCÍA-SEVILLA

GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO DE
ANDALUCÍA

DOCUMENTO 1

MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR



Capítulo 1. MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de esta ponencia de valores total se circunscribe a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio de **La Algaba**:

Esta ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que dispone en su artículo 25.1 que "la ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores."

Es de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, con las modificaciones introducidas en él por el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales así como la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla.

El artículo 23.2 del texto refundido y la norma 3 del Real Decreto 1020/1993 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

A su vez, por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales, fijándolo en 1.000,00 €/m².

En cumplimiento del artículo 25 del texto refundido, esta ponencia se ajusta las directrices de coordinación establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía.

Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se ha redactado la presente ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en la legislación urbanística autonómica de Andalucía.

En aplicación de la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, modificada por la Orden EHA/2816/2008 de 1 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción de la presente ponencia servirán para el cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción. En cuanto a la elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA

Se entiende por suelo de naturaleza urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI):

- 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 prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
- 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 del 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.

Por tanto, de acuerdo con los criterios indicados y el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio, aprobado definitivamente el 3 de julio de 2009 (BOJA de 24 de noviembre de 2009), y a la legislación urbanística autonómica, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable sectorizado

Desde la fecha de aprobación de las Normas subsidiarias Municipales hasta ahora vigentes, el desarrollo urbanístico ha consistido en:

Figura	Tipo	Objeto	Fecha	BOLETIN	
				BOJA	BOP
PEPMF	F		07/07/1986	01/08/1986	
NSP	F		17/01/1968		
PGOU	F		03/07/2009	24/11/2009	
ED	F	Modif. nº 16. Huerta Andrés	10/09/2009		09/10/2009



La delimitación del suelo de naturaleza urbana realizada conforme a lo expuesto se recoge de forma gráfica en el documento 4 de la presente ponencia de valores.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

1.3.1. Justificación de la redacción de la ponencia de valores.

El artículo 28.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

El procedimiento de valoración colectiva de carácter general, según establece el artículo 28.3 del citado texto refundido, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y se realizará, en todo caso, a partir de los diez años desde dicha fecha.

En el municipio de La Algaba:

1. Han transcurrido 13 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos para el año 1999.
2. Existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado, según se desprende de lo expuesto en el apartado 1.3.2 de esta ponencia, que alejan la relación de mercado (RM) de la establecida por la Orden de 14 de octubre de 1998.
3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio que han contribuido al desfase indicado en el punto anterior.

Por ello, y a la vista de lo anteriormente expuesto, se justifica la redacción de una nueva ponencia de valores total.



1.3.2. Relación entre los valores catastrales resultantes de la Ponencia anterior y los valores de mercado.

De la comparación de los valores catastrales de la ponencia hasta ahora vigente y los valores de mercado detectados en el estudio realizado, resultan los datos medios por polígono que se indican en el cuadro adjunto.

Polígono	Denominación	Uso	Valor catastral medio [año 2012] €/m ²	Valor de Mercado medio €/m ²	Valor catastral / Valor Mercado
01	CASCO HISTÓRICO	V	280,27	1.039,36	0,24
02	EXTENSIÓN	V	243,43	977,62	0,25
03	EL ARAL	V	245,26	756,01	0,33

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 28 % de los valores de mercado.

Del resto de los polígonos no se han obtenido muestras representativas y se han determinado los valores de suelo por comparación con municipios colindantes análogos.



Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, de acuerdo a las funciones atribuidas en el artículo 6.b del RD 417/2006, de 7 de abril por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobó en sesión de 24 de febrero de 2011 los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales.

En base a estos criterios y de conformidad con en el artículo 11.b del citado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló las propuestas coordinadas de valores en sesión de 15 de marzo de 2012, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven de base a los análisis y conclusiones del estudio de mercado que acompañan esta ponencia como Documento 2.

Asimismo, y con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 anteriormente citado, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 28 de marzo de 2012 asignó para el municipio de La Algaba los siguientes módulos básicos de suelo y construcción de entre los resultantes de aplicar al módulo M vigente, fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del RD 1464/2007, de 2 de noviembre :

Módulo básico de repercusión de suelo:
MBR 5: 210 €/m²

Módulo básico de construcción:
MBC 3: 600 €/m²

En la sesión, ya mencionada, de 28 de Marzo de 2012 de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria se coordinaron los criterios para el tratamiento de suelos urbanizables y se informó sobre la circular 02.04/2012/P de actualización de la circular 12.04/04, aprobada por la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores para el año 2012, en la que se determinan los coeficientes de gastos y beneficios que son de aplicación a cada zona de valor, así como el importe correspondiente a cada una de ellas.

En la presente ponencia de valores los importes aplicables de este coeficiente son los que se recogen en el listado de zonas de valor del apartado 3.2., dentro del Capítulo 3.

La Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía verificó, en sesión de 26 de abril de 2012, el ajuste de la presente ponencia de valores a los criterios de coordinación anteriormente expuestos.

Se acompañan a esta ponencia, al final del Documento 1, como Anexos I y II, el certificado de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria al respecto, y diligencia de coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, redactada al amparo de las facultades que otorga en su artículo 12 c) el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



2.2. VALORACIÓN

2.2.1. División en polígonos

De acuerdo con los criterios de la Norma 7 del RD 1020/1993, de 25 de junio, se ha procedido a la división del suelo de naturaleza urbana en los polígonos de valoración que se recogen en el cuadro incluido en el Capítulo 3, apartado 3.1., del presente Documento, con indicación de los distintos parámetros de valoración. Dichos polígonos de valor se representan gráficamente en el plano correspondiente del documento 4 de esta ponencia.

2.2.2. Zonas de valor

Se han delimitado zonas de valor, que representan los ámbitos de aplicación de los valores en ellas determinados, y que se relacionan en el Capítulo 3, apartado 3.2., de este Documento. Dichas zonas de valor se representan gráficamente en el plano correspondiente del documento 4 de esta ponencia.

2.2.3. Valoración del suelo

2.2.3.1. Criterios generales de valoración

En la ponencia se definen los siguientes valores de suelo de polígono y de zona:

Valor de suelo de polígono: es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono. En el caso de polígonos en los que se fije exclusivamente un valor unitario (VUB) se determinará, en todos los casos un valor de repercusión VRB que tendrá carácter supletorio. Estos valores básicos de polígono se incluyen en el cuadro incluido en el Capítulo 3, apartado 3.1., del presente Documento.

Valor de suelo de zona: al evaluar para cada zona de valor las distintas circunstancias de localización, accesibilidad, desarrollo del planeamiento, calidad de los servicios urbanos, y dinámica del mercado inmobiliario, se han obtenido los valores de repercusión y/o unitarios de cada zona. Son los que figuran en el listado de zonas de valor (capítulo 3, apartado 3.2., de este documento).

El suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión, euros por metro cuadrado construido, de cada uso recogido en la zona de valor correspondiente, sobre:

- a) En el caso de suelo sin edificar, los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.
- b) En el caso de suelo edificado, los metros cuadrados realmente contruidos.

El suelo ubicado en una zona de valor de unitario se valorará con carácter general por aplicación del valor unitario establecido en dicha zona a los metros cuadrados de suelo. No obstante lo anterior, el suelo ubicado en una zona de valor unitario, podrá valorarse por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado de techo, a los metros cuadrados realmente contruidos, o en su caso, los metros cuadrados potenciales o construibles.

A estos efectos se tomará como valor de repercusión supletorio para cada uno de los usos, los establecidos en la zona de valor asignada a cada polígono, que en caso de uso residencial será coincidente con el VRB del Polígono.



2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construable, se han considerado las edificabilidades permitidas por el planeamiento a nivel de parcela así como la media de la edificabilidad permitidas por el planeamiento cuando éste fije edificabilidades concretas sensiblemente semejantes en ámbitos relativos a las zonas de valor.

2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

- Cuando estén afectadas por distintas zonas de valor.
- Cuando estén afectadas por distintas situaciones de carácter urbanístico que afecten a la valoración del suelo.
- Cuando siendo de aplicación una zona de valor de unitario, a las mismas les sea de aplicación alguno de los coeficientes correctores del valor del suelo D) "Fondo excesivo", E) "Superficie distinta a la mínima", F) "Inedificabilidad temporal" y G) "Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública". Los criterios de subparcelación se exponen en el punto 2.2.3.10. de este capítulo.

2.2.3.4. Valoración bajo rasante

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido para cada uso, en la zona de valor correspondiente.

2.2.3.5. Parcelas sin edificar, construcción ruinoso e infraedificadas.

El valor de las parcelas sin edificar será el valor del suelo considerado como vacante, determinado en función de la edificabilidad considerada y del valor de repercusión para el uso previsto en la parcela de la zona de valor correspondiente. En el caso de zonas de valoración por unitario, el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario de zona a la superficie de la parcela.

El valor de las parcelas con la totalidad de la construcción ruinoso será el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

El valor de las parcelas infraedificadas será la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente.

Para poder considerar una parcela como infraedificada, deberá tratarse de suelo a valorar por repercusión y cumplirse, además, alguna de las siguientes condiciones:

- Que la edificabilidad materializada en la parcela, sea inferior al 25% de la establecida por el planeamiento o de la media generalizada existente en la zona en la que se encuentra.
- Que la parcela tenga el 50% o más de la edificación con estado de conservación ruinoso.



2.2.3.6. Parcelas subedificadas

Si éstas se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso.

No se valorará la diferencia entre el techo materializable y el efectivamente construido, salvo que se trate de una construcción por fases, o que dicha diferencia forme una entidad con cuota separada en la división horizontal, en cuyo caso se valorará ésta por aplicación del valor de repercusión que corresponda, no siendo de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios.

Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario que corresponda a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción, descrito en el apartado 2.2.5.2.

2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

Si éstas se encuentran incluidas en zonas de valor con valores de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso.

Si se encuentran incluidas en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando dicho valor unitario a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción descrito en el apartado 2.2.5.2.

2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

- Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:

- Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso).
- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).
- Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).



- En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados construidos (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el punto 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.
- Suelos urbanizables incluido en sectores o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:

- Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo: En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario inicial establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

- Las determinaciones que para su desarrollo establece el planeamiento vigente en el municipio.
- Los valores resultantes de la aplicación de la Orden EHA/3188/2006, de de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, considerando los criterios de adscripción del municipio al cuadro de módulos, coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 28 de marzo de 2012.
- Los valores máximos que para este tipo de suelo han sido coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 28 de marzo de 2012, atendiendo a la dinámica inmobiliaria del municipio, al uso predominante y edificabilidad bruta de cada sector.
- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario).
- Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

2.2.3.9. Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes y otras particularidades de la valoración del suelo

- Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:
 - Se valorará por aplicación del valor de repercusión de equipamientos de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está



edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.

- En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de equipamientos de la zona a los metros cuadrados de suelo.
- Suelo destinado a zonas verdes :
 - Se valorará por aplicación del valor de repercusión de zonas verdes de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.
 - En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de zona verde de la zona a los metros cuadrados de suelo.
- Garajes / Trasteros / Anejos
Se valorará por aplicación del valor de repercusión de Garajes/Trasteros/Anejos recogido en el listado de zonas de valor del capítulo 3, apartado 3.2., a los garajes y aparcamientos, trasteros y anejos.
A efectos de la utilización de dicho valor de repercusión del suelo, se entenderán como "anejos" aquellos elementos de pequeña entidad complementarios al uso principal, tales como almacenes, cobertizos etc.

2.2.3.10. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.

1. Suelo valorado por repercusión. Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B de los definidos en el apartado siguiente.

2. Suelo valorado por unitario. Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes coeficientes correctores:

Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas, se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

A1: Dos fachadas, 1,10.

A2: Tres o más fachadas, 1,15.

Campo de aplicación: Parcelas sin edificar, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada. En los casos de parcelas que se estructuren en dos o más subparcelas de suelo, este coeficiente solo será de aplicación en aquellas subparcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas.

Coeficiente B) Longitud de fachada.

No se aplicará este coeficiente.



Coeficiente C) Forma irregular.

No se aplicará este coeficiente.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

En parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle.

En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en la calle de mayor valor unitario.

Campo de aplicación: Zonas valoradas por unitario.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM < 1$	0,80 (aplicable a toda la superficie)
$1 \leq S/SM \leq 2$	1,00
$2 < S/SM$	0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

Campo de aplicación: Parcelas sin edificar en suelo ordenado para edificación abierta, uso residencial o industrial, que no sean susceptibles de división.

No será de aplicación:

- En parcelas en proceso de reparcelación
- En parcelas situadas en zonas en las que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta por formar parte de una Unidad de Ejecución u otra figura del Planeamiento, sin desarrollar.

Coeficiente F) Inedificabilidad temporal.

En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido ya tenidas en cuenta en la determinación del valor de la zona.

Campo de aplicación:

En parcelas sin edificar, siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año. No será de aplicación en suelos pendientes de desarrollo salvo por circunstancias urbanísticas o legales sobrevenidas debidamente justificadas que impidan completar el desarrollo urbanístico y que no hayan sido tenidas en cuenta en la determinación de los valores recogidos en la presente ponencia de valores.



Coeficiente G) Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.

Campo de aplicación: manzana cerrada y abierta. Parcelas sin edificar. El planeamiento ha de establecer expresamente esta calificación urbanística.

2.2.4. Valoración de las construcciones

2.2.4.1. Definiciones

1. A los efectos de aplicación de la presente ponencia de valores, tendrán la consideración de construcciones:

a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.

b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles y pantalanés, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

2. Se entiende como superficie construida, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

En la superficie construida se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la construcción.

En el caso de los silos y depósitos, dada su naturaleza constructiva, la unidad de valoración será el volumen construido calculado en metros cúbicos.



2.2.4.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado 2.2.4.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas que se incluye como Documento 3.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido (o euros por metro cúbico en el caso de silos y depósitos correspondientes a las tipologías 10.3.6, 10.3.7 y 10.3.8), será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 2.2.4.4.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido. En los silos y depósitos será el resultado de multiplicar su volumen por el precio unitario obtenido.

5. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el Cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada.

2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05



TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TIPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LIQUIDOS (M3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25



1. En el Cuadro, se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.
2. En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.
3. En las instalaciones hoteleras (uso 7), se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
4. No obstante lo establecido en los apartados 2 y 3 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese. En particular, en la presente Ponencia se considera a estos efectos para las instalaciones hoteleras que todas las construcciones deportivas son relevantes, por lo que tendrán su valoración diferenciada, sin incrementar la categoría de la edificación principal.
5. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.
6. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva, (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva.
7. Las construcciones indispensables para las explotaciones agrarias, cuya tipología constructiva no corresponda con las existentes en el cuadro anterior, se asimilarán a las mismas, de acuerdo con los ejemplos contenidos en el catálogo de tipologías constructivas del Documento 3 de esta ponencia.

2.2.4.4. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

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

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t \quad \text{donde} \quad d = 1 - \frac{t-35}{350} \quad \text{en la que:}$$

"u" (uso predominante del edificio) adopta en la fórmula los siguientes valores:

uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares:	1,00
uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso:	0,90
uso 3º. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos):	0,80



"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los siguientes valores:

categorías 1 y 2: 1,20
categorías 3, 4, 5 y 6: 1,00
categorías 7, 8 y 9: 0,80

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral).

Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

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

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

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

Rehabilitación integral: Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida.

El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación.

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



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

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

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

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

Siendo:

F_a = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

F_c = Fecha de construcción.

F_r = Fecha de reforma.

I = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

$i = 0.25$ con reforma mínima.

$i = 0.50$ con reforma media.

$i = 0.75$ con reforma total.

$i = 1.00$ en caso de rehabilitación.

Coeficiente I) Estado de conservación.

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

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

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

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

2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general

2.2.5.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación

1. Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados, se aplicará el coeficiente 0,80.

Campo de aplicación: se aplicara en caso de construccion, diseno, instalaciones o usos inadecuados que impida o dificulte la obtencion de un rendimiento considerado como normal o tipo en su zona.



Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela, (no de manzana) en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente 0,75.

Campo de aplicación: manzana cerrada. Aquellos que abran todos sus huecos a patio de parcela (no de manzana), considerando como tal el patio interior de parcela o aquel que no siéndolo, sus dimensiones y características resulte imposible inscribir un círculo de diámetro $d=h/3$, siendo h la altura de la edificación.

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artístico o estar incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.

Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90

Campo de aplicación: No será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares. Tampoco será de aplicación este coeficiente en aquellas fincas que ya hayan sido objeto de rehabilitaciones o reformas con arreglo a las directrices de intervención establecidas por el planeamiento. Por el Área de Inspección Urbana de la Gerencia Territorial podrá requerirse la documentación complementaria que se considere precisa para determinar la posible aplicación del Coeficiente L.

Coeficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor de zona.

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F).

Campo de aplicación: En Suelo Urbano: solares y parcelas sin edificar, o edificados, cuyas circunstancias urbanísticas o legales que motivan la inedificabilidad temporal no hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor de zona.

En ningún caso será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo.

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.



Se podrá aplicar en supuestos evidentes de depreciación económica de los recogidos para este coeficiente en el apartado 2 de la Norma 14 del Real Decreto 1020/93, que se produzcan a partir de la aprobación de esta ponencia.

En caso de producirse las circunstancias mencionadas de depreciación económica, y al objeto de garantizar lo estipulado por el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria podrá proponer, previo informe favorable de la Subdirección General de Valoración e Inspección, los criterios de aplicación de este coeficiente así como sus cuantías y elevará la propuesta a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, siendo necesaria la aprobación expresa de este órgano para la aplicación efectiva del mismo.

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en los apartados anteriores, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J) y N) que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia, se optará por el que represente mayor disminución del valor.

2.2.5.2. Formulación.

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas fijadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en la nueva redacción proporcionada por la Disposición adicional primera del RD 1464/2007 de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales:

$$V_v = 1,40 [V_r + V_c] F_L$$

en la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

V_r = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_c = Valor de la construcción en euros/m² construido.

F_L = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

$$1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$$

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización F_L por 1,40; los valores que adopta para cada una de las zonas de valor son los coordinados al efecto y recogidos en el listado de zonas de valor del capítulo 3, apartado 3.2.

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, suelos urbanizables incluidos en sectores antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como en fincas infraedificadas u ocupadas por construcciones ruinosas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adoptará valor 1,00.

En las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias



plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

Al valor individualizado resultante de la presente ponencia se aplicará el coeficiente de relación al mercado (0,5), siendo la formulación del valor catastral:

$$V_{cat} = V_v \times RM = 1,40 [V_s + V_c] F_L \times RM$$

2.2.6. Valoración singularizada (inmuebles NO BICE)

El artículo 3 del RD 1020/1993, establece que en el caso de inmuebles cuyas características especiales impidan su valoración de acuerdo con el procedimiento establecido con carácter general en las Normas Técnicas incluidas en el anexo al mismo RD, se individualizará en la Ponencia de Valores el procedimiento específico para su valoración, concretándose los inmuebles a los que dicho procedimiento será de aplicación.

2.2.6.1. Presas y Centrales Hidroeléctricas no BICE

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en el artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006 por el que se desarrolla el anterior, se consideran bienes inmuebles de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, los destinados a la producción de energía eléctrica, comprendidos en el grupo a) y las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego, comprendidos en el grupo b).

El referido artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, precisa en su apartado 1, que se consideran bienes inmuebles de características especiales, los siguientes:

Grupo A1, integran este grupo los destinados a la producción de energía eléctrica. No obstante, los bienes inmuebles destinados a la producción de energía hidroeléctrica sólo se integrarán en este grupo cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada. En este último supuesto, también formarán parte del inmueble los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas, incluido el embalse o azud, y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica.

Grupo B, integran este grupo los embalses superficiales, incluido su lecho o fondo, la presa, la central de producción de energía hidroeléctrica, el salto de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica, siempre que tengan las dimensiones o capacidad de embalse o de desagüe propios de las grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial. En todo caso, se exceptúan los destinados exclusivamente al riego.

Por tanto, se recogen en este apartado los criterios de valoración de los siguientes bienes inmuebles rústicos que deben ser objeto de valoración singularizada:



- 2 Presas y embalses destinados exclusivamente al riego.
- 3 Presas, embalses y centrales de producción de energía hidroeléctrica no incluidos en el Grupo B, al no tener las dimensiones o capacidad de embalse o de desagüe propios de las grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial.
- 4 Inmuebles destinados a la producción de energía eléctrica no incluidos en el ámbito de ningún embalse del Grupo B y cuya potencia instalada no supere los 10 MW, por lo que tampoco son inmuebles de los del Grupo A1.

Superficie de suelo

Como consecuencia de lo establecido en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para la valoración de las presas, saltos de agua y embalses enclavados en el término municipal se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) La delimitación del lecho o fondo del embalse se corresponderá con el límite de terreno cubierto por las aguas cuando alcanzan su mayor nivel como consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.
- b) Para las presas y saltos de agua se delimitará el recinto ocupado por las presas o diques, las centrales de producción de energía hidroeléctrica, saltos de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como por los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica aún estando ubicadas éstas fuera de dicho recinto. Se incluirá el suelo comprendido dentro la línea exterior de los paramentos perimetrales de las construcciones, así como el de las zonas de servidumbre, protección y seguridad legalmente establecidas y cualquier otro que esté afecto a la actividad principal.

Por lo tanto, en virtud del artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, sólo están incluidas en el inmueble las conducciones situadas fuera de las parcelas destinadas a la producción de energía hidroeléctrica, y los suelos que ocupan las mismas, independientemente de que estén situadas sobre el terreno o se trate de construcciones subterráneas, y no lo están las destinadas a abastecimiento a poblaciones o a la refrigeración de centrales térmicas o nucleares.

En las conducciones incluidas que están situadas fuera de la parcela, conforme con el artículo 24 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se tendrá en cuenta la anchura y longitud de los terrenos de los predios sirvientes que están ocupados por la conducción y sus zonas de servicio, indicados en la resolución de la Confederación Hidrográfica por la que se acuerda la constitución de la servidumbre forzosa de acueducto.

Criterios de coordinación

En cumplimiento del artículo 25 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, estos criterios de valoración se ajustan a las directrices de coordinación establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía.



De acuerdo con todo ello, los módulos asignados son los recogidos en el apartado 2.1 de esta Ponencia.

Los inmuebles objeto de estos criterios son bienes inmuebles, a tenor de lo dispuesto por los artículos 6 y 7 del TRLCI, que poseen determinadas características específicas con especial incidencia en la valoración catastral, que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y el Cuadro Marco del citado RD.

En cuanto a polígonos de valoración, si se trata de inmuebles rústicos, no se incluyen en ningún polígono de valoración de la presente Ponencia.

Valoración

Según establece el apartado 1 de la disposición transitoria primera del TRLCI, en su nueva redacción dada por el artículo décimo, apartado seis de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, el valor de la superficie del suelo rústico ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Economía y Hacienda, mientras que el valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.

Los criterios de valoración catastral vienen determinados básicamente por el RD 1020/1993, de 25 de junio, la ORDEN EHA/2816/2008, de 1 de octubre, que establece los módulos para la valoración del suelo de naturaleza rústica ocupado por construcciones, cuando sea éste el caso, y se completan por las indicaciones que contiene esta Ponencia de Valores.

Valoración del suelo

Conforme establece el artículo 4 de la ORDEN EHA/3188/2006, de 11 de octubre, el valor del suelo se obtendrá aplicando a la superficie antes definida, los valores unitarios VUC, expresados en euros por metro cuadrado de suelo, que se calcularán mediante la aplicación sobre el módulo básico de repercusión coordinado para el municipio, de los coeficientes fijados por el artículo 4.2 de dicha Orden, en su nueva redacción dada por la ORDEN EHA/2816/2008, de 1 de octubre, según sea la tipología de la construcción:

En el caso de "tipologías extensivas de la construcción", el VUC se obtendrá mediante la aplicación del coeficiente 0,015 sobre el módulo básico de repercusión MBR 7.

Como indica el artículo 5.2 de la misma Orden, se entenderán como tipologías extensivas entre otras, las destinadas a construcciones tales como balsas de riego, embalses y presas que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales.

En cuanto a coeficientes correctores, cuando la superficie del conjunto de presa, embalse y salto de agua sea superior a 1000 hectáreas, aunque no todo esté situado en el mismo término municipal, al valor del suelo que exceda de la misma se le aplicará un coeficiente por exceso de superficie igual a 0,80.

Dada la imposibilidad de localizar la situación del exceso de superficie cuando el inmueble se sitúe sobre más de un municipio, para la determinación del valor del suelo de la parte enclavada en el término municipal se aplicará la fórmula:



$$VS1 = (S1/ST) \times VST$$

Donde:

VS1 = Valor del suelo en el término municipal 1.

S1 = Superficie del suelo del término municipal 1.

ST = Superficie total del suelo.

VST = Valor total del suelo (que incluye la aplicación del coeficiente de exceso).

Valoración de la construcción

Se distingue entre construcciones convencionales, que son aquellas que se pueden clasificar de acuerdo con el cuadro de la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y construcciones singulares, que no pueden identificarse con ellas, ni pueden asimilarse a ninguna tipología definida.

1. Atendiendo a su tecnología constructiva, las presas se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Presas de bóveda.
- b) Presas de gravedad, que podrán ser de hormigón o de mampostería.
- c) Presas de materiales sueltos.

2. A efectos de su valoración por módulos de coste por unidad, se considerarán en estos inmuebles las siguientes construcciones singulares:

- a) La presa.
- b) La pantalla impermeabilizante de bentonita-cemento.
- c) La central hidroeléctrica.
- d) Otras instalaciones.

3. Los accesos y obras de urbanización, excluidas las vías que deban integrarse como otras instalaciones, así como los estudios y proyectos y la dirección y control de obra se encuentran incluidos en los módulos de coste por unidad de cada construcción singular.

4. A efectos de su valoración, se considerarán los siguientes elementos constructivos de la presa:

- a) Volumen de la presa. En las presas de bóveda se tendrá en cuenta el volumen de hormigón armado; en las presas de gravedad, el volumen de hormigón en masa o mampostería; y en las presas de materiales sueltos, el volumen de escollera o tierra.

En los módulos de costes unitarios del cuadro de construcciones singulares se incluye el correspondiente a la excavación de los cimientos. Dichos módulos se aplicarán al volumen total de la presa sin descontar las cámaras y las galerías.

Cuando la presa sea mixta, cada parte se valorará con el módulo que le corresponda. En el caso de presas de materiales sueltos realizadas con áridos obtenidos totalmente del propio río, únicamente será de aplicación el módulo previsto al efecto en el cuadro de módulos de coste por unidad, cuando el titular demuestre fehacientemente dicha circunstancia.



A la parte del volumen de la presa o presas realizada en una sola fase que exceda de 500.000 m³, en las presas de hormigón, y de 1.000.000 de m³, en las de materiales sueltos, se le aplicará un coeficiente por exceso de volumen de material que tendrá un valor de 0,80 en las primeras y 0,95 en las segundas. Este coeficiente no será de aplicación en el caso indicado en el párrafo anterior.

Dada la imposibilidad de localizar la situación del exceso de volumen de presa cuando se sitúe sobre más de un municipio, para la determinación del valor de la parte de la presa enclavada en el término municipal se aplicará la fórmula:

$$VP1 = (V1/VT) \times VPT$$

Donde:

VP1 = Valor de la presa en el término municipal 1.

V1 = Volumen de la presa en el término municipal 1.

VT = Volumen total de la presa.

VPT = Valor total de la presa (que incluye la aplicación del coeficiente de exceso).

b) Superestructura. Cuando sobre la presa o parte de ella exista otra estructura de pilas o arcos que soporte su coronación, se valorará por superficie, que se calculará como el producto de la mediana estadística de la anchura del tablero por la longitud afectada.

c) Cámaras de válvulas y compuertas y galerías de auscultación e inspección. El módulo de coste previsto en el cuadro de construcciones singulares sólo se aplicará en las presas de bóveda y gravedad y al volumen total de la presa.

d) Impermeabilización. La superficie de impermeabilización del paramento de aguas arriba de la presa o zonas de presa de materiales sueltos se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$S = l \times h / \text{sen } 30^\circ = l \times 2h$$

siendo "l" y "h", respectivamente, la longitud de coronación y la altura de la presa, medida desde la parte más baja de la superficie general de cimentación hasta la coronación.

e) Cierre del aliviadero. En el caso de regulación por compuertas se valorará en función de la capacidad de vertido para la máxima avenida. Si se tratara de regulación parcial por compuertas y no se conociera la capacidad de cada parte, se valorará como si fuese regulado por compuertas en su totalidad.

5. Se valorarán por superficie las pantallas impermeabilizantes, ya sean de bentonita-cemento, de bentonita o de cemento, colocadas en la presa, sus cimientos, en el terreno o en el depósito superior para garantizar su estanqueidad.

6. La central hidroeléctrica estará integrada por las casas de máquinas o instalaciones que alberguen las turbinas, alternadores, generadores y elementos de regulación y de comando. También se incluirán las oficinas y almacenes anejos a la misma, salvo que estén separados de la central, en cuyo caso se valorarán como construcciones convencionales.



A efectos de su valoración se establecen en el cuadro, módulos de costes diferenciados para las centrales subterráneas, para las centrales sobre rasante y para el exceso de superficie sobre 4.000 m² de las centrales que se hayan construido en una sola fase.

No se valorarán separadamente las centrales incluidas totalmente dentro del volumen del cuerpo de la presa.

7. Como otras instalaciones se incluyen en la valoración los siguientes elementos constructivos:

- a) Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas, a excepción de las interiores al cuerpo de la presa, que se consideran incluidas en el concepto de cámaras y galerías.
- b) Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto.
- c) Cámara de carga y obra civil del parque de transformación.
- d) Canal autoportante de acueducto.
- e) Estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto.
- f) Sifones.
- g) Chimeneas de equilibrio inferior y superior y tomas de agua que estén adosadas a la pared interior de la presa.
- h) Tubería forzada de acero.
- i) Tubería forzada de acero en túnel.
- j) Vías de acceso.
- k) Vías de acceso en túnel.

Cuando un elemento constructivo no coincida con alguno de los anteriores, se le aplicará el coste del elemento constructivo que más se le asemeje.

Las vías de enlace de la central hidroeléctrica u otra instalación industrial con la red general de carreteras, así como los accesos desde aquéllas a todos los puntos esenciales de la central o instalación y demás elementos del salto o instalación, como conducciones y presa, excepto las que no estén cerradas y se mantengan abiertas al uso público, se valorarán por la superficie que ocupe el tramo asfaltado o de rodadura con arcenes, cunetas y aceras.

8. Para la medición de los elementos descritos en el apartado anterior se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a) El diámetro de las conducciones o chimeneas será la mediana estadística de los diámetros exteriores del tramo. Los diámetros iguales o superiores a la media aritmética de dos correlativos del cuadro de construcciones singulares se redondearán al diámetro superior y los menores al diámetro inferior.

Para túneles, conducciones o chimeneas distintas a la sección circular se tomará como diámetro el correspondiente al área de la sección circular equivalente.

- b) La superficie de la estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto se calculará como el producto de la mediana estadística de la mayor anchura del canal por su longitud.



- c) El peso de las tuberías de acero se determinará como el producto de su perímetro interior por el espesor, la longitud y la densidad del acero, que se fija en 7.850 Kg/m³.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El procedimiento de valoración de las construcciones convencionales, será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco (RD 1020/1993), y que ya ha sido expuesto en el apartado 2.2.4 de esta Ponencia.

El módulo básico de construcción MBC a aplicar en las construcciones convencionales, es el indicado en el apartado 2.1 de esta Ponencia.

El valor de las construcciones singulares se obtendrá aplicando al número de unidades de cada una de ellas los módulos de coste por unidad del cuadro adjunto.

CONSTRUCCIONES SINGULARES	TIPO DE PRESA	UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN EUROS €										
			Bóveda	Gravedad hormigón	Gravedad mampostería	Materiales sueltos	Materiales sueltos propio						
PRESA	Volumen de presa	m ³ volumen de presa	135,24	92,47	85,26	25,27	17,78						
	Superestructura	m ² superficie de coronación	250,32										
	Cámaras y galerías	m ³ volumen de presa	1,19										
	Impermeabilización	m ²	36,61										
	Cierre	m ³ /segundo capacidad de aliviadero	427,42										
PANTALLA IMPERMEABILIZANTE	Pantalla impermeabilizante de bentonita cemento	m ²	94,22										
CENTRAL HIDROELÉCTRICA	Central hidroeléctrica subterránea	m ²	1225										
	Central hidroeléctrica sobre rasante	m ²	910										
	Central H exceso superficie > 4.000	m ²	805										
OTRAS INSTALACIONES	Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas	m	Diámetro en metros										
			0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5	6	7	
				79,66	159,3	239	318,6	446,1	573,58	764,75	1115,3	1529,5	2007,5
	Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto	m ³ de hormigón	107,66										
	Cámara de carga y obra civil del parque de transformación	m ³ de hormigón	107,66										
	Canal autoportante de acueducto	m ³ de hormigón	168,84										
	Estructura canal autoportante de acueducto	m ²	155,12										
	Sifones	m	Diámetro en metros										
			0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5	6	7	
				21,21	63,7	127,5	212,5	265,5	382,41	509,81	743,54	1019,7	1338,3
	Chimeneas de equilibrio y toma de agua	m	Diámetro en metros										
			1	2	3	4	5	6	7	9	11	13	
				148,1	296,2	444,2	733,1	1022	1374,5	1727	3059,3	4391,5	5723,9
	Tubería forzada de acero	kg	2,94										
	Tubería forzada de acero en túnel	kg	3,64										
Vía de acceso	m ²	114,38											
Vía de acceso en túnel	m ²	285,74											



COEFICIENTES CORRECTORES

A las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el apartado 2.2.4.4.

El valor de las construcciones singulares vendrá afectado por el coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, de conformidad con lo siguiente:

- a) En el caso de la presa, de la pantalla y de las otras instalaciones, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, última reforma o recrecimiento de la presa, realización de la pantalla o de otras instalaciones, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de esta ponencia de valores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
Menor o igual a 20 años	1,00
Entre 21 y 40 años	0,90
Entre 41 y 60 años	0,85
Más de 60 años	0,80

- b) En el caso de las centrales hidroeléctricas, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción o de rehabilitación de la obra civil de la central hidroeléctrica, hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de esta ponencia de valores, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
1 - 5	1,00
6 - 10	0,99
11 - 15	0,98
16 - 20	0,96
21 - 25	0,93
26 - 30	0,89
31 - 35	0,84
36 - 40	0,79
41 - 45	0,72
46 - 50	0,65
51 - 55	0,57
56 - 60	0,48



Años completos	Coefficiente corrector
61 - 65	0,39
Más de 65	0,30

Cuando varias centrales hidroeléctricas formen parte de un mismo bien inmueble, se aplicará a cada una de ellas el coeficiente de antigüedad que corresponda a la fecha de su construcción. El mismo tratamiento se dará a las centrales ejecutadas en varias fases por sucesivas ampliaciones realizadas de forma independiente.

Valor catastral

El valor catastral se determinará mediante la aplicación del coeficiente de referencia al mercado $RM = 0,50$ sobre la suma del valor del suelo y el de las construcciones, obtenidos según las normas descritas en los apartados anteriores.

En el caso de que el inmueble se encuentre, en todo o parte, sujeto al régimen de concesión administrativa, se aplicará el coeficiente 0,90 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte afectada por la concesión.

No será de aplicación ningún otro coeficiente de la Norma 13 ni de la Norma 14 del RD 1020/1993, de 25 de junio.

Conforme establece el artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el valor así determinado se actualizará anualmente por la aplicación de los coeficientes que establezca al efecto la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

2.2.6.2. Campings y Campos de Golf

Los campings y campos de golf son bienes inmuebles, a tenor de lo dispuesto por los artículos 6 y 7 del TRLCI, que poseen determinadas características específicas con especial incidencia en la valoración catastral, reconocidas por el RD 1020/1993, al calificarlos como edificios singulares de carácter especial (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y el Cuadro Marco del citado RD.

Por tanto, se recogen en este apartado los criterios de valoración de los bienes inmuebles que deben ser objeto de valoración singularizada:

- 5 Campings.
- 6 Campos de Golf.

Superficie de suelo

Las fincas de estos inmuebles incluyen la totalidad de los recintos acotados destinados a los campings y campos de golf, lo que abarca tanto los terrenos ocupados por las construcciones tipo 10.3.3 "Campings" y tipo 10.3.4 "Campos de Golf", como los ocupados por el resto de construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias de las anteriores, tales como vestuarios, aseos, almacenes, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc., recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993.



Dependiendo de la naturaleza del suelo que ocupen, estos inmuebles tendrán la consideración de rústicos o de urbanos.

Criterios de coordinación

Además de lo referido sobre coordinación en el apartado 2.1 de esta Ponencia, la misma se adapta a los criterios de coordinación regional de valoración catastral de campings y campos de golf aprobados por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía.

De acuerdo con todo ello, los módulos básicos asignados son los recogidos en el apartado 2.1 de esta Ponencia.

En cuanto a polígonos de valoración, al tratarse de inmuebles rústicos, no se incluyen en ningún polígono de valoración de la presente Ponencia.

Valoración

Los criterios de valoración catastral vienen determinados básicamente por el RD 1020/1993, de 25 de junio, la ORDEN EHA/2816/2008, de 1 de octubre, que establece los módulos para la valoración del suelo de naturaleza rústica ocupado por construcciones, cuando sea éste el caso, y se completan por las indicaciones que contiene esta Ponencia de Valores, en la que se ha tenido en cuenta los criterios de coordinación regional antes mencionados.

Para esta valoración, hay que señalar que generalmente, este tipo de inmuebles no está sometido a la ley de la oferta y la demanda, por lo que el valor en venta de mercado hay que entenderlo asimilado a la suma de los costes de adquisición del suelo y de ejecución de la construcción.

Valoración del suelo

Son relevantes para la valoración del suelo:

- La gran superficie ocupada por los campings y campos de golf, que en algunos casos determina localizaciones periféricas o alejadas de los núcleos de población.
- Los usos, perfectamente compatibles con la ubicación en suelo no urbanizable.
- El aprovechamiento del suelo, determinado fundamentalmente por los requerimientos de la propia actividad, que pueden llevar a no agotar el aprovechamiento permitido por el Planeamiento, en su caso.

Estas circunstancias determinan que los valores de estos suelos queden sustraídos al proceso habitual de generación de valores en el mercado inmobiliario urbano, por localización y aprovechamiento urbanístico.

Conforme establece el artículo 4 de la ORDEN EHA/3188/2006, de 11 de octubre, si estos inmuebles se sitúan fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana, el valor del suelo se obtendrá aplicando a la superficie antes definida, los valores unitarios VUC, expresados en euros por metro cuadrado de suelo, que se calcularán mediante la aplicación sobre el módulo básico de repercusión coordinado para el municipio, indicado en el apartado 2.1 de este Capítulo, de los siguientes coeficientes, fijados por el artículo 4.2 de dicha Orden, en su nueva redacción dada por la ORDEN EHA/2816/2008, de 1 de octubre, según sea la tipología de la construcción:



Residencial, en edificaciones de categorías 1 y 2:	0,277
Residencial, en edificaciones de resto de categorías:	0,104
Terciario, dotacional y equipamientos:	0,104
Industrial y almacén no agrario:	0,069
Deportivo:	0,035

Como indica el artículo 5.3 de la misma Orden, el coeficiente aplicable a los inmuebles dedicados a campings y campos de golf, será el correspondiente a la tipología deportiva.

En cuanto a coeficientes correctores, no procede la aplicación de ninguno de los coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en la Norma 10.

Valoración de las construcciones

Son determinantes para la valoración de las construcciones:

- La importancia y trascendencia que la conservación y el mantenimiento tienen para posibilitar la utilización de las instalaciones, de tal manera que un mantenimiento inadecuado las hace inservibles, con la consecuencia de que el valor no evolucione con la antigüedad y estado de conservación de la edificación, en la forma que recogen los coeficientes H e I de la Norma 13.

✓ La peculiaridad de las características constructivas, en orden a orientar la asignación de los coeficientes del valor de las construcciones.

En la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones, en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 7 del TRLCI, existentes en el recinto del camping o campo de golf, que podemos clasificar como: construcciones convencionales y construcciones de carácter especial.

○ Valoración de las construcciones convencionales

Se definen como aquellas construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "camping" o "campos de golf", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.

El procedimiento de valoración de las construcciones convencionales, será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco (RD 1020/1993), y que ya ha sido expuesto en el apartado 2.2.4 de esta Ponencia.

El módulo básico de construcción MBC a aplicar, es el indicado en el apartado 2.1 de esta Ponencia.



○ Valoración de las construcciones de carácter especial

Se definen como tales aquellas construcciones "campings" y "campos de golf", recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 con el uso 10, clase 3 y modalidades 3 y 4, respectivamente.

La superficie construida a considerar en la valoración de estas construcciones será la resultante de deducir de la superficie total de suelo, obtenida con arreglo a lo establecido en el apartado de valoración del suelo anterior, la ocupada por las construcciones convencionales.

El módulo básico de construcción MBC a aplicar para la valoración de las construcciones de carácter especial, será el asignado al municipio según el apartado 2.1.

El valor unitario de la construcción se obtiene multiplicando el módulo básico de construcción, MBC, por el coeficiente de la Norma 20, que establece el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, correspondiente a las tipologías 10.3.3, para campings, y 10.3.4, para campos de golf.

La descripción de los tipos que servirán de base de comparación con los inmuebles reales para conseguir una asignación de categorías homogéneas, se encuentra en los Catálogos de tipologías constructivas que figuran como Documento 3 de las Ponencias Especiales de Valores de los Campings y Campos de Golf del ámbito de la Gerencia Territorial del Catastro de Andalucía

Coeficientes correctores

Por la propia naturaleza de estas construcciones singulares, no son de aplicación los coeficientes H, de antigüedad de la construcción, e I, de estado de conservación, establecidos en la Norma 13.

Sin embargo, para la valoración de los campings será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda del resultado de multiplicar 25 m² por la capacidad del camping, expresada por el número de personas.

En el caso de los campos de golf, será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda de:

50 hectáreas, en campos de 18 hoyos.

25 hectáreas, en campos de 9 hoyos.

Valor catastral

Partiendo de la fórmula general, ya recogida en el apartado 2.2.5.2 de esta Ponencia, la valoración catastral, en principio, vendrá determinada por la expresión:

$$V_{\text{cat}} = RM \times V_v = RM \times 1,40 (V_{\text{suelo}} + V_{\text{const.}}) F_L$$

Correspondiendo al producto inmobiliario en su totalidad, al ser:

$$V_{\text{suelo}} = \text{Valor total del suelo}$$



$V_{const.}$ = Valor total de la construcción

Sin embargo, dada la específica naturaleza y posición en el mercado de estos inmuebles, no sometidos generalmente a la ley de la oferta y la demanda, no les es de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria. Por la misma razón, no les serán de aplicación los coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones, definidos en la Norma 14.

El valor catastral de los campings y campos de golf se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$V_{cat} = RM \times (V_{suelo} + V_{const. conv.} + V_{const. esp.})$$

Es decir, que para obtener el valor catastral, a la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones de carácter especial, se le aplicará el coeficiente RM de referencia al mercado.



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACIÓN ESPECIAL DE ECONOMÍA Y
HACIENDA EN ANDALUCÍA-SEVILLA

GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO DE
ANDALUCÍA

Capítulo 3. LISTADOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR



CAPÍTULO 3. LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

3.1. POLÍGONOS

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE ALGABA

Año ponencia: 2012

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
01	RESIDENCIAL CASCO	3	600,00	5	210,00			R37	363,00
02	EXTENSIÓN CASCO	3	600,00	5	210,00			R39	307,00
03	EL ARAL	3	600,00	5	210,00			R46	152,00
04	SUELO URBANO NO CONSOLIDAD	3	600,00	5	210,00	U45	46,00	R41	256,00
05	INDUSTRIAL	3	600,00	5	210,00	U38	130,00	R48	116,00
06	SUELO URBLE RESIDENCIAL	3	600,00	5	210,00			R40	281,00
07	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIA	3	600,00	5	210,00	U38	130,00	R46	152,00
08	SUELO URBLE TERCIARIO	3	600,00	5	210,00			R39	307,00

Códigos empleados:

Pol: Polígono.

MBC: Módulo básico de construcción.

MBR: Módulo básico de repercusión de suelo.

VUB: Valor unitario básico en polígono.

VRB: Valor de repercusión básico en polígono.



3.2. ZONAS DE VALOR.

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE ALGABA

Año ponencia: 2012

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

REDUCCIÓN

Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R37	363,00	363,00	363,00	272,25	363,00	54,45		36,30	272,25	1,30		0,40	0,60
R39	307,00	307,00	307,00	230,25	307,00	46,05		30,70	230,25	1,30		0,40	0,60
R40	281,00	281,00	281,00	210,75	281,00	42,15		28,10	210,75	1,30		0,40	0,60
R41	256,00	256,00	256,00	192,00	256,00	38,40		25,60	192,00	1,30		0,40	0,60
R42	232,00	232,00	232,00	174,00	232,00	34,80		23,20	174,00	1,30		0,40	0,60
R44	190,00	190,00	190,00	142,50	190,00	28,50		19,00	142,50	1,25		0,40	0,60
R46	152,00	152,00	152,00	114,00	152,00	30,40		15,20	114,00	1,25		0,40	0,60
R48	116,00	116,00	116,00	87,00	116,00	25,20		11,60	87,00	1,20		0,40	0,60
PR39	307,00	307,00	307,00	272,25	307,00	46,05		30,70	230,25	1,30	1,62		0,60
PR40	281,00	281,00	281,00	230,25	281,00	42,15		28,10	210,75	1,30	9,73		0,60

Códigos empleados:

Z.val: Zona de valor. Pueden ser de tipo R o de tipo U.

Tipo R: Se definen los valores/importes de repercusión (euros/m2 const), para los usos que se indican.

Tipo U: Se definen los valores/importes unitarios (euros/m2 de suelo).

Tipo PR: Son valores/importes tipo R para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Tipo PU: Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

Garaj/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos

Otros: En su caso, valor de repercusión (euros/m2 const) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.10 del presente documento

Val.Inicial: Valor unitario inicial (euros/m2 suelo), aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.8 del presente documento.

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

UA: Coeficiente UA, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento

NU: Coeficiente NU, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento



PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE ALGABA

Año ponencia: 2012

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES UNITARIOS					REDUCCIÓN		
Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U38	130,00	13,00	97,50	1,20		0,40	0,60
U45	46,00	4,60	34,50	1,15		0,40	0,60
U48	27,00	2,70	20,25	1,10		0,40	0,60
PU38	130,00	13,00	97,50	1,20	3,24		0,60
PU45	46,00	4,60	34,50	1,15	3,24		0,60

Códigos empleados:

Z.val: Zona de valor. Pueden ser de tipo R o de tipo U.

Tipo R: Se definen los valores/importes de repercusión (euros/m2 const), para los usos que se indican.

Tipo U: Se definen los valores/importes unitarios (euros/m2 de suelo).

Tipo PR: Son valores/importes tipo R para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Tipo PU: Son valores/importes tipo U para suelos urbanizables de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.8.

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

Garaj/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos

Otros: En su caso, valor de repercusión (euros/m2 const) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.10 del presente documento

Val.Inicial: Valor unitario inicial (euros/m2 suelo), aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.8 del presente documento.

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

UA: Coeficiente UA, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento

NU: Coeficiente NU, aplicable en su caso según criterios establecidos en apartado 2.2.3.8 del presente documento