



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA EN GRANADA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE GRANADA

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 SALOBREÑA.

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 1020/93 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 del 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 a 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 (LOUA).

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 al 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, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente en sesiones celebradas los días 10 de



noviembre de 2000 y 2 de marzo de 2001, con publicación de dichos acuerdos en los BOP de 5 de enero y 26 de abril de 2001, respectivamente, y con publicación del texto íntegro de su normativa en el BOP de 22 de octubre de 2003 y 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 la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana hasta ahora vigente, el desarrollo urbanístico ha consistido en la ejecución de diversas fases de tramitación de algunos de los ámbitos de actuación definidos en dicho planeamiento general.

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 Salobreña:

1. Han transcurrido 16 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
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 2013 €/m ² | Valor de Mercado medio €/m ² | Valor catastral / Valor Mercado |
|----------|------------------|-------------|---|---|---------------------------------|
| 001 | Núcleo histórico | Residencial | 233 | 900 | 0,26 |
| 002 | Ensanche | Residencial | 276 | 1.175 | 0,23 |
| 003 | Caleta-Guardia | Residencial | 232 | 850 | 0,27 |
| 004 | Playa | Residencial | 305 | 1.600 | 0,19 |
| 006 | Laderas | Residencial | 285 | 920 | 0,31 |
| 008 | Industrial | Industrial | 152 | 625 | 0,24 |
| 010 | Lobres | Residencial | 191 | 725 | 0,26 |

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales se sitúan en el entorno del 25,14% de los valores de mercado.



Capítulo 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

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.

Con base en estos criterios y de conformidad con en el artículo 11.b del citado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló la propuesta coordinada de valores en sesión de 20 de marzo de 2013, 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 3 de abril de 2013, asignó para el municipio:

SALOBREÑA

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 4 (450,00 €/m²)

Módulo básico de construcción:
MBC 2 (650,00 €/m²)

En la sesión de 28 de marzo de 2012 de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria se coordinaron los criterios para el tratamiento de suelos urbanizables y en la de 3 de abril de 2013 se informó sobre la Circular 01.04/2013/P, de 11 de enero, de actualización de la circular 12.04/04, aprobada por la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores, para el año 2013, 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 11 de abril de 2013, 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 los planos correspondientes 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 los planos correspondientes 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 haya fijado exclusivamente un valor unitario (VUB) se establece 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 (VRC) y/o unitarios (VUC) de cada zona. Son los que figuran en el listado de zonas de valor (Capítulo 3, apartado 3.2 de este Documento).

El suelo ubicado en una zona de valor de repercusión, se valorará por aplicación del valor de repercusión VRC, en 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 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 construidos, o en su caso, a los metros cuadrados potenciales o construibles.

A estos efectos se tomará como valor de repercusión supletorio para cada uno de los usos, el establecido en la zona de valor asignada a cada polígono, que en el caso del 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 construible, se han considerado las siguientes edificabilidades:

La media ponderada de la edificabilidad real medida sobre las parcelas edificadas de los ámbitos considerados (delimitados en las zonas urbanísticas).

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, con construcción ruinosas 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 (zonas de valor tipo R). En el caso de zonas de valoración por unitario (zonas tipo U), el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario de zona a la superficie de la parcela.



A efectos de valoración, las construcciones ruinosas no se considerarán superficie edificada.

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 edificabilidad determinada como se indica en el apartado 2.2.3.2 de esta Ponencia.

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, VRC, 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, VUC, 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 e igualmente sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.2.3.1, relativo a la aplicación del valor de repercusión supletorio.

2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo



- Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:
 - o 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).
 - o 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).
 - o Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente 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).
 - o 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 incluidos en sectores o en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:
 - o Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo: en tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario VUC 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 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 3 de abril de 2013.
- 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 a la edificabilidad bruta de cada sector.
 - o 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).
 - o Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente 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).

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

- Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:
 - o 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.
 - o En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario VUC de equipamientos de la zona a los metros cuadrados de suelo.
- Suelo destinado a zonas verdes y suelo incluido en la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre y su servidumbre de tránsito:
 - o 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 VUC de la 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 y cobertizos.

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:

A-1: Dos fachadas, 1,10.

A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

Campo de aplicación: Zonas con ordenación en manzana cerrada, parcelas sin edificar.

Coeficiente B) Longitud de fachada.

No se aplicará.

Coeficiente C) Forma irregular.

No se aplicará.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

No se aplicará.



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: Inferior a la mínima: parcelas sin edificar, en cualquier ordenación, sólo si no se conceden licencias de obra, por causas no achacables al titular, acreditándolo documentalmente.

Superior a 2 veces la mínima: en ordenación abierta, sólo si no se puede subdividir, y a la subparcela en exceso.

No será de aplicación en suelo urbanizable.

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 tenidas en cuenta en la determinación del valor de la zona.

Campo de aplicación: Parcelas sin edificar, en manzana cerrada y abierta, 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: Parcelas sin edificar, en manzana cerrada y abierta, debiendo el planeamiento establecer expresamente esta calificación urbanística.



2.2.4. Valoración de las construcciones

2.2.4.1. Definiciones

1. A los efectos de la 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 pantalanes, 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, los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el 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



| USO | TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS | | CATEGORÍA | | | | | | | | |
|--|---|---|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | CLASE | MODALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 RESIDENCIAL | 1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO | 1.1.1 EDIFICACION 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 CARACTER URBANO | 1.2.1 EDIFICACION 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 LINEA O MANZANA CERRADA | 2,00 | 1,65 | 1,35 | 1,15 | 1,05 | 0,95 | 0,85 | 0,75 | 0,65 |
| | 1.3 EDIFICACION 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 GARAGES 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 MULTIPLES | 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 |
| 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 GALERIAS 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 |
| 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 CLINICAS | 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 |



| TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS | | | CATEGORÍA | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------|--|-----------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
| USO | CLASE | MODALIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | | 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 TÍPICOS | 2,30 | 2,05 | 1,85 | 1,65 | 1,45 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 |
| | | 10.2.1 ADMINISTRATIVOS | 2,55 | 2,20 | 1,85 | 1,60 | 1,30 | 1,15 | 1,00 | 0,90 | 0,80 |
| | 10.2 DE CARACTER OFICIAL | 10.2.2 REPRESENTATIVOS | 2,75 | 2,35 | 2,00 | 1,75 | 1,50 | 1,35 | 1,20 | 1,05 | 0,95 |
| | | 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 DE CARACTER ESPECIAL | 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 LÍQUIDOS (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, comercios 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.

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 | 7-8-9 | 1-2 | 3-4 | 5-6 | 7-8-9 | 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 | 1,00 | 1,00 |
| 5 - 9 | 0,93 | 0,92 | 0,90 | 0,93 | 0,91 | 0,89 | 0,92 | 0,90 | 0,88 | 0,92 | 0,90 | 0,88 |
| 10 - 14 | 0,87 | 0,85 | 0,82 | 0,86 | 0,84 | 0,80 | 0,84 | 0,82 | 0,78 | 0,84 | 0,82 | 0,78 |
| 15 - 19 | 0,82 | 0,79 | 0,74 | 0,80 | 0,77 | 0,72 | 0,78 | 0,74 | 0,69 | 0,78 | 0,74 | 0,69 |
| 20 - 24 | 0,77 | 0,73 | 0,67 | 0,75 | 0,70 | 0,64 | 0,72 | 0,67 | 0,61 | 0,72 | 0,67 | 0,61 |
| 25 - 29 | 0,72 | 0,68 | 0,61 | 0,70 | 0,65 | 0,58 | 0,67 | 0,61 | 0,54 | 0,67 | 0,61 | 0,54 |
| 30 - 34 | 0,68 | 0,63 | 0,56 | 0,65 | 0,60 | 0,53 | 0,62 | 0,56 | 0,49 | 0,62 | 0,56 | 0,49 |
| 35 - 39 | 0,64 | 0,59 | 0,51 | 0,61 | 0,56 | 0,48 | 0,58 | 0,51 | 0,44 | 0,58 | 0,51 | 0,44 |
| 40 - 44 | 0,61 | 0,55 | 0,47 | 0,57 | 0,52 | 0,44 | 0,54 | 0,47 | 0,39 | 0,54 | 0,47 | 0,39 |
| 45 - 49 | 0,58 | 0,52 | 0,43 | 0,54 | 0,48 | 0,40 | 0,50 | 0,43 | 0,35 | 0,50 | 0,43 | 0,35 |



| t AÑOS COMPLETOS | USO 1º | | | USO 2º | | | USO 3º | | |
|---------------------|-------------------|------|-------|-------------------|------|-------|-------------------|------|-------|
| | CATEGORÍAS 3-4 | | | CATEGORÍAS 3-4 | | | CATEGORÍAS 3-4 | | |
| | 1-2 | 5-6 | 7-8-9 | 1-2 | 5-6 | 7-8-9 | 1-2 | 5-6 | 7-8-9 |
| 50 - 54 | 0,55 | 0,49 | 0,40 | 0,51 | 0,45 | 0,37 | 0,47 | 0,40 | 0,32 |
| 55 - 59 | 0,52 | 0,46 | 0,37 | 0,48 | 0,42 | 0,34 | 0,44 | 0,37 | 0,29 |
| 60 - 64 | 0,49 | 0,43 | 0,34 | 0,45 | 0,39 | 0,31 | 0,41 | 0,34 | 0,26 |
| 65 - 69 | 0,47 | 0,41 | 0,32 | 0,43 | 0,37 | 0,29 | 0,39 | 0,32 | 0,24 |
| 70 - 74 | 0,45 | 0,39 | 0,30 | 0,41 | 0,35 | 0,27 | 0,37 | 0,30 | 0,22 |
| 75 - 79 | 0,43 | 0,37 | 0,28 | 0,39 | 0,33 | 0,25 | 0,35 | 0,28 | 0,20 |
| 80 - 84 | 0,41 | 0,35 | 0,26 | 0,37 | 0,31 | 0,23 | 0,33 | 0,26 | 0,19 |
| 85 - 89 | 0,40 | 0,33 | 0,25 | 0,36 | 0,29 | 0,21 | 0,31 | 0,25 | 0,18 |
| 90 - más | 0,39 | 0,32 | 0,24 | 0,35 | 0,28 | 0,20 | 0,30 | 0,24 | 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 la 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 del 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 aplicará en caso de que alguna o algunas de las circunstancias indicadas impidan o dificulten la obtención 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: Se aplicará en manzana cerrada, en las viviendas y locales 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.

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos 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 se aplicará en caso de que se permita su demolición total.

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, de acuerdo con lo preceptuado en la Norma 9 del RD 1020/93 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F) de la Norma 10.

Campo de aplicación: Se aplicará siempre que no se contemplen en esta Ponencia de Valores las circunstancias indicadas.

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.

3. Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2 anterior, 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, 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:

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

2.2.6. Valoración singularizada (inmuebles NO BICE)

Con base en el artículo 3 y la norma 12.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se especifican a continuación los criterios para la valoración singularizada de:

- campos de golf y campings,
- aeródromos y helipuertos,
- puertos pesqueros, de abrigo, deportivos y comerciales no BICE,
- y presas, embalses y saltos de agua no BICE.

2.2.6.1. Campos de golf y campings.

El Real Decreto 1020/1993 incluye a los campos de golf y a los campings como edificios singulares de carácter especial por lo que deben tener un tratamiento singular dentro del proceso general de valoración de las construcciones establecido en las normas técnicas de valoración y cuadro marco.

Estos inmuebles se caracterizan por la gran superficie del suelo que determina localizaciones preferentemente periféricas y la peculiaridad de sus características constructivas.

Por ello, el procedimiento de valoración catastral desarrollado en este apartado se refiere a los siguientes bienes inmuebles: campos de golf y campings, también denominados campamentos de turismo.

2.2.6.1.1 Campos de golf

- Superficie de suelo

Tanto si el campo de golf está situado en el suelo de naturaleza urbana, como si está fuera de la delimitación, se considera como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado como campo de golf.



- Valor del suelo

En los campos de golf situados en suelo de naturaleza urbana, se valorará por aplicación a la superficie total del recinto, del valor fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor que les corresponda. En su caso, el suelo de las construcciones de uso residencial o turístico, o destinado a dichos usos, se valorará por el valor de repercusión o unitario correspondiente a dichos usos.

En los situados fuera del suelo de naturaleza urbana, dada la gran extensión de estos inmuebles, el suelo se valorará por aplicación del artículo 4 de la ORDEN EHA/3188/2006, de 11 de octubre, según el cual 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 MBR correspondiente, 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.

Como indica el artículo 5.3 de la misma Orden, el coeficiente aplicable a los inmuebles dedicados a campos de golf, será el correspondiente a la tipología deportiva, que se multiplicará por el MBR indicado en el apartado 2.1 de este documento, para obtener el valor unitario del suelo.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

- Construcción:

Distinguiremos entre:

A) Construcciones convencionales: son las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "campo de golf", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado 2.2.4 del presente documento.

B) Construcciones con valoración singularizada: son las incluidas en edificios singulares de carácter especial tipología constructiva 10.3.4 del cuadro de la norma 20.

La superficie construida considerada será el resultado de deducir de la superficie total del suelo la ocupada por las construcciones convencionales.



- Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se efectuará de acuerdo con el apartado 2.2.4 del presente documento.

El de las construcciones con valoración singularizada será el resultado de aplicar a la superficie de las mismas el Módulo Básico de Construcción de mayor valor de los aplicables en el municipio, multiplicado por el coeficiente del cuadro de la norma 20 para la tipología 10.3.4 que corresponda a la categoría del campo, determinada conforme a los siguientes criterios:

| Características del campo de golf | Categoría correspondiente del cuadro de la norma 20 | | |
|---|---|--|--|
| | 2 y 3 | 4 | 5 y 6 |
| CALIDAD CONSTRUCTIVA | BUENA | NORMAL | SENCILLA |
| Movimiento de tierras | Grande | Normal | Sencillo |
| Superficie | >65 Ha en 27 hoyos >50 Ha en 18 hoyos >25 Ha en 9 hoyos | ≤65 y ≥50 Ha en 27 hoyos <50 y >30Ha en 18 hoyos <25 y >15 Ha en 9 hoyos | < 50 Ha en 27 hoyos <30 Ha en 18 hoyos <15 Ha en 9 hoyos |
| Instalaciones de drenaje y riego | Sistemas automatizados | Ambos con sistema manual | Sólo riego con sistema manual |
| Lagos artificiales | Gran superficie | Superficie media | No o reducidos |
| Vegetación | Muy bien conservada Arbolado suficiente | Bien conservada Arbolado suficiente | Falta de conservación Arbolado insuficiente |

- Coeficientes correctores del valor de la construcción

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

A la construcción "campo de golf" le 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:

- 65 Ha en campos de 27 hoyos.
- 50 Ha en campos de 18 hoyos.
- 25 Ha en campos de 9 hoyos.

Por la propia naturaleza de la construcción "campo de golf", dado que la falta de conservación y mantenimiento la hace inservible, su valor no evoluciona con la antigüedad y el estado de conservación, por lo que no son de aplicación los coeficientes "H" e "I" establecidos en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993.

- Valor catastral



El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

Este valor vendrá únicamente afectado por el coeficiente RM (0,5) de relación al mercado, por lo que no se aplicarán los coeficientes correctores conjuntos de la norma 14.

2.2.6.1.2 Campings o campamentos de turismo

- Superficie de suelo

Se considera como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado como camping.

- Valor del suelo

En los campings situados en suelo de naturaleza urbana, se valorará por aplicación a la superficie total del recinto, del valor fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. En su caso, el suelo ocupado por construcciones de uso residencial o turístico, o destinado a dichos usos, se valorará por el valor de repercusión o unitario correspondiente a dichos usos.

En los situados fuera del suelo de naturaleza urbana, dada la gran extensión de estos inmuebles, el suelo se valorará por aplicación del artículo 4 de la ORDEN EHA/3188/2006, de 11 de octubre, según el cual 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 MBR correspondiente, 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.

Como indica el artículo 5.3 de la misma Orden, el coeficiente aplicable a los inmuebles dedicados a campings, será el correspondiente a la tipología deportiva, que se multiplicará por el MBR indicado en el apartado 2.1 de este documento, para obtener el valor unitario del suelo.

- Coeficientes correctores del valor de suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la Norma 10.

- Construcción

Distinguiremos entre:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción



“camping”, tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado 2.2.4 del presente documento.

B) Construcciones con valoración singularizada: son las incluidas en edificios singulares de carácter especial tipología constructiva 10.3.3 del cuadro de la norma 20.

La superficie construida será el resultado de deducir de la superficie total del suelo la ocupada por las construcciones convencionales.

- Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se determinará de acuerdo con el apartado 2.2.4 del presente documento.

El de las construcciones con valoración singularizada será el resultado de aplicar a la superficie de las mismas el Módulo Básico de Construcción (MBC) aplicable en el municipio y el coeficiente de la norma 20 para este tipo de construcciones tipificadas como 10.3.3. A estos efectos las categorías se asignarán conforme a los siguientes criterios:

| Categoría del camping según la Comunidad Autónoma | Categoría correspondiente del cuadro de la norma 20 |
|--|--|
| Camping de lujo | 5 |
| Camping de 1ª categoría | 6 |
| Camping de 2ª categoría | 7 |
| Camping de 3ª categoría | 8 ó 9 |

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

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

A la construcción camping le 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 metros cuadrados por la capacidad del camping expresada por el número de personas.

Por la propia naturaleza de esta construcción camping, dado que la falta de conservación y mantenimiento la hace inservible, su valor no evoluciona con la



antigüedad y el estado de conservación, por lo que no son de aplicación los coeficientes "H" e "I" establecidos en la norma 13 del Real Decreto 1020/1993.

- Valor catastral

El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

Este valor vendrá únicamente afectado por el coeficiente RM (0,5) de relación al mercado, por lo que no se aplicarán los coeficientes correctores conjuntos de la norma 14.

2.2.6.2. Aeródromos y helipuertos

Las especiales características de los aeródromos y helipuertos no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas por lo que se especifican a continuación los criterios para su valoración singularizada.

- Superficie de suelo

Además de la superficie de límites definidos, con inclusión, en su caso, de edificios e instalaciones, apta normalmente para la llegada, salida y movimiento en superficie de aeronaves o helicópteros, forman parte de los aeródromos y helipuertos las infraestructuras integradas en sus recintos, y las anexas que las complementan y les prestan servicio o apoyo.

Por ello, se entenderán incluidos en el ámbito del aeródromo o helipuerto las superficies de las pistas de vuelo, las calles de rodadura, la plataforma, el aparcamiento, la terminal, la torre de control, los talleres, los hangares, la escuela de pilotos y de todas las demás construcciones e instalaciones que se ubiquen en el recinto, incluso las de apoyo o complementarias, comprendidas, en su caso, en el proyecto o en el plan director correspondiente.

- Valor del suelo

En los aeródromos o helipuertos situados en suelo de naturaleza urbana, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a su superficie, del valor unitario fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. En su caso, el área ocupada por usos terciarios, se valorará por el valor de repercusión que le corresponda según su uso por los metros cuadrados construidos.

En los situados fuera del suelo de naturaleza urbana, dada la gran extensión de estos inmuebles, el suelo se valorará por aplicación del artículo 4 de la ORDEN



EHA/3188/2006, de 11 de octubre, según el cual 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 MBR correspondiente, 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.

Como indica el artículo 5.2 de la misma Orden, el coeficiente aplicable a los inmuebles dedicados a aeródromos y helipuertos, será el correspondiente a la tipología extensiva, que se multiplicará por el MBR 7 = 37,80 €/m², para obtener el valor unitario del suelo.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

- Construcciones

Se diferenciarán las construcciones convencionales de las de valoración singularizada, entendiéndose por:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el aeródromo o helipuerto, tales como aseos, talleres, almacenes, cafeterías, aparcamientos, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado 2.2.4 del presente documento.

B) Construcciones con valoración singularizada:

B.1) A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los aeródromos las siguientes construcciones con valoración singularizada:

a) Pistas de aterrizaje y despegue.

b) Pistas o calles de rodadura.

c) Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pistas.

d) Hangares.

e) Elementos auxiliares, tales como balizas, sistemas de aproximación visual, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje y saneamiento. Los módulos de coste de los cuadros incluyen el coste de las balizas y sistemas de aproximación visual de pista según su categoría, iluminación del campo y sistemas de drenaje y saneamiento.



B.2) A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los helipuertos las siguientes construcciones con valoración singularizada:

- a) Áreas de aterrizaje y despegue.
- b) Calles de rodadura.
- c) Áreas de estacionamiento.
- d) Hangares.

Estas construcciones se medirán de acuerdo con las unidades expresadas en los cuadros de módulos de coste por unidad: metros o metros cuadrados.

- Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se determinará de acuerdo con el apartado 2.2.4 del presente documento.

Para la valoración de las construcciones con valoración singularizada se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. A efectos de su valoración, los aeródromos y helipuertos se clasifican en las siguientes categorías:

1.A) Aeródromos, se clasificarán en función de la longitud básica de su pista de vuelo en:

- a) Aeródromos de 1ª/A: son aquellos que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 1.500 metros.
- b) Aeródromos de 1ª: son los que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 900 y menor o igual a 1.500 metros.
- c) Aeródromos de 2ª: son los que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 750 y menor o igual a 900 metros.
- d) Aeródromos de 3ª: son aquellos cuyas pistas son de longitud básica menor o igual a 750 metros.

1.B) Los helipuertos se clasificarán en las categorías siguientes, según la longitud básica del área de aterrizaje y despegue:

- 1ª categoría: más de noventa metros.
- 2ª categoría: más de cuarenta metros hasta noventa metros incluidos.
- 3ª categoría: más de quince metros hasta cuarenta metros incluidos.



4ª categoría: hasta quince metros incluidos.

- Para valorar las construcciones singulares se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción. Para cada elemento constructivo, dicho coste actual será el resultado del producto de las unidades lineales o de superficie por los módulos de coste por unidad establecidos en los cuadros de módulos de costes unitarios de las construcciones singulares siguientes.

| AERÓDROMOS | | UNIDADES | MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN € | | | |
|----------------|---|----------------|----------------------------------|-------|-------|-------|
| CATEGORÍA | | | 1ª A | 1ª | 2ª | 3ª |
| ZONA DE AIRE | Pistas aterrizaje y despegue | m longitud | 3199 | 1729 | 1484 | 1113 |
| | Pistas o calles de rodadura | m longitud | 2422 | 1309 | 1127 | 840 |
| | Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista | m ² | 84 | 77 | 70 | 63 |
| ZONA DE TIERRA | Torre de control | m altura | 77350 | 54145 | 46515 | 41860 |
| | Hangares | m ² | 427 | 392 | 364 | 329 |

| HELIPUERTOS | | UNIDADES | MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN € | | | |
|--------------|-----------------------------|----------------|----------------------------------|------|-----|-----|
| CATEGORÍA | | | 1ª | 2ª | 3ª | 4ª |
| ZONA DE AIRE | Áreas aterrizaje y despegue | m longitud | 1407 | 1057 | 791 | 749 |
| | Calles de rodadura | m longitud | 1064 | 854 | 686 | 651 |
| | Área de estacionamiento | m ² | 77 | 70 | 63 | 63 |
| | Hangares | m ² | 392 | 364 | 329 | 308 |

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

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

En las construcciones con valoración singularizada se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los módulos de coste unitario de los cuadros anteriores serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, que atenderá a los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, reconstrucción o reforma integral de cada uno de los elementos constructivos del aeródromo o helipuerto hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de esta ponencia de valores, según los cuadros siguientes:
 - Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de aire: pistas o áreas de aterrizaje y despegue, pistas, áreas o calles de rodadura, áreas o plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista.



| Cuadro de depreciación por antigüedad | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Años completos | Coefficiente corrector |
| Hasta 10 | 1,00 |
| De 11 a 20 | 0,95 |
| De 21 a 30 | 0,90 |
| De 31 a 40 | 0,85 |
| Más de 40 | 0,80 |

- b) Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de tierra: torre de control y hangares.

| Cuadro de depreciación por antigüedad | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Años completos | Coefficiente corrector |
| Hasta 5 | 1,00 |
| De 6 a 10 | 0,87 |
| De 11 a 20 | 0,76 |
| De 21 a 30 | 0,64 |
| De 31 a 40 | 0,55 |
| De 41 a 50 | 0,48 |
| De 51 a 60 | 0,42 |
| De 61 a 70 | 0,37 |
| De 71 a 80 | 0,33 |
| Más de 80 | 0,29 |

2. Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el aeródromo o helipuerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas, siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.
3. En caso de obras de reforma en las construcciones con valoración singularizada del aeródromo o helipuerto que impliquen actualización completa de las mismas se computará la antigüedad desde la fecha de finalización de dichas obras hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de esta ponencia de valores.

- Valor catastral

El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

No será de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993.

En el caso de que el aeródromo 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.

Al valor catastral individualizado resultante de la presente ponencia le será de aplicación el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado.



2.2.6.3. Puertos pesqueros, de abrigo, deportivos y comerciales

Las especiales características de los puertos pesqueros, de abrigo, deportivos y comerciales no BICE no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, por lo que se especifican a continuación los criterios para su valoración singularizada.

- Superficie de suelo

Se incluirán en el ámbito del puerto los terrenos de las zonas portuarias de uso pesquero, de abrigo, náutico-deportivo o comercial, según corresponda, así como de todas las construcciones e instalaciones destinadas a la prestación de servicios a la pesca, al abrigo, a la marina deportiva o al comercio y actividades complementarias, auxiliares o compatibles comprendidas, en su caso, en el proyecto base de la concesión administrativa, con las modificaciones del mismo autorizadas.

Por lo tanto, formarán parte integrante del puerto: la superficie de la obra de abrigo y atraque, los rellenos, explanaciones, urbanización, diques flotantes, pantalanés y las oficinas, talleres, almacenes, lonjas, aseos, comercios, restaurantes, aparcamientos, etc. destinados al servicio del mismo.

- Valor del suelo

En los puertos situados en suelo de naturaleza urbana, se obtendrá por aplicación a su superficie, del valor unitario fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. En su caso, el área ocupada por usos terciarios se valorará por el valor de repercusión que le corresponda según su uso por los metros cuadrados construidos.

En los situados fuera del suelo de naturaleza urbana, dada la gran extensión de estos inmuebles, el suelo se valorará por aplicación del artículo 4 de la ORDEN EHA/3188/2006, de 11 de octubre, según el cual 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 MBR correspondiente, 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.

Por asimilación a los usos indicados en el artículo 5 de la misma Orden, el coeficiente aplicable a los inmuebles dedicados a puertos no BICE, será el correspondiente a la tipología deportiva, que se multiplicará por el MBR indicado en el apartado 2.1 de este documento, para obtener el valor unitario del suelo.

- Coeficientes correctores del valor del suelo



No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

- Construcciones

Se diferenciarán las construcciones convencionales de las de valoración singularizada, entendiéndose por:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el puerto, tales como aseos, talleres, almacenes, cafeterías, restaurantes, comercios, aparcamientos, etc.

A este respecto, las instalaciones ligeras, como pequeños embarcaderos, diques flotantes, pantalanes, varaderos, etc., se asimilarán a la tipología de aparcamiento 2.2.2 del Real Decreto 1020/1993.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado 2.2.4 del presente documento.

B) Construcciones con valoración singularizada: son las obras e instalaciones portuarias siguientes:

a) Rellenos, explanación y urbanización.

b) Obras de abrigo, que comprenderán los diques en talud y los diques verticales.

c) Obras de atraque.

Se considerará relleno, explanación y urbanización la totalidad de la superficie del recinto portuario no ocupado por otras construcciones o instalaciones.

Las construcciones con valoración singularizada se medirán de acuerdo con las unidades expresadas en el cuadro de módulos de coste por unidad: metros o metros cuadrados.

- Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se obtendrá de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.2.4 de este documento.

Para valorar las construcciones singulares se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción. Para cada elemento constructivo, dicho coste actual será el resultado del producto de las unidades lineales o de superficie por los módulos de coste por unidad establecidos en el cuadro de módulos de costes unitarios de las construcciones singulares siguiente.



| PUERTOS PESQUEROS, DE ABRIGO, DEPORTIVOS Y COMERCIALES | | UNIDADES | MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN € | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RELLENOS, EXPLANACIÓN Y URBANIZACIÓN | Superficie del recinto portuario | m ² | Categoría | | | | | | | | |
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | | | 182 | 154 | 126 | 105 | 77 | 56 | 42 | 28 | 21 |
| OBRA DE ABRIGO | Diques en talud | m | 469 | | | | | | | | |
| | Diques verticales | m | 378 | | | | | | | | |
| OBRA DE ATRAQUE | Líneas de atraque | m | 315 | | | | | | | | |

- Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

Los módulos de coste unitario para la valoración de las obras e instalaciones portuarias con valoración singularizada serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o reforma integral hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de esta ponencia, de acuerdo con el siguiente cuadro:

| Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad | |
|--|------------------------------|
| Años completos | Coeficiente corrector |
| Menos de 10 | 1,00 |
| De 10 a 25 | 0,90 |
| De 26 a 50 | 0,80 |
| Más de 50 | 0,70 |

Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el puerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas, siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

- Valor catastral

El valor catastral será la suma del valor del suelo más el de las construcciones convencionales y el de las construcciones con valoración singularizada.

No será de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993.

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.

Al valor catastral individualizado resultante de la presente ponencia le será de aplicación el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado.



2.2.6.4. Presas, embalses y saltos de agua

Las especiales características de las presas, embalses y saltos de agua no BICE no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, por lo que se especifican a continuación los criterios para su valoración singularizada.

- Superficie de suelo

Para la delimitación del suelo de las presas, embalses y saltos de agua 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.

- Valor del suelo

En las presas, embalses y saltos de agua situados en suelo de naturaleza urbana, se obtendrá por aplicación a la superficie, del valor unitario que corresponda a su uso, fijado en esta ponencia de valores para la zona de valor en que estén situados.

No obstante, si la central hidroeléctrica está situada en una zona de valor de repercusión, el valor del suelo será el resultado de multiplicar su superficie construida por el valor de repercusión del uso industrial.

En los situados fuera del suelo de naturaleza urbana, dada la gran extensión de estos inmuebles, el suelo se valorará por aplicación del artículo 4 de la ORDEN EHA/3188/2006, de 11 de octubre, según el cual 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 MBR correspondiente, 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.



Como indica el artículo 5.2 de la misma Orden, el coeficiente aplicable a los inmuebles dedicados a presas, embalses y saltos de agua, será el correspondiente a la tipología extensiva, que se multiplicará por el MBR 7 = 37,80 €/m², para obtener el valor unitario del suelo.

- Coeficientes correctores del valor de suelo

Cuando la superficie del conjunto, presa, embalse y salto de agua, sea superior a 1.000 hectáreas, se aplicará un coeficiente corrector de 0,8 al valor de la superficie de suelo que exceda del referido límite.

En el caso de que el conjunto esté situado en más de un municipio, dada la imposibilidad de localizar la situación del exceso de superficie, para la determinación del valor del suelo de la parte enclavada en el término municipal se aplicará la fórmula:

$$VS_n = (S_n/ST) \times VST$$

Donde:

VS_n = Valor del suelo en cada término municipal.

S_n = Superficie del suelo situada en cada término municipal.

ST = Superficie total del suelo.

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

No se aplicará ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en la norma 10 del Real Decreto 1020/1993.

- Construcción

Se diferenciarán las construcciones convencionales de las de valoración singularizada, entendiéndose por:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en la presa, embalse y salto de agua, tales como talleres, almacenes y oficinas no incluidos en la central hidroeléctrica, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado 2.2.4 del presente documento.

B) Construcciones con valoración singularizada: las que seguidamente se relacionan y en el apartado siguiente se indican las consideraciones a tener en cuenta para su valoración.

B.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.

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

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

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 con valoración singularizada.

- Valor de las construcciones

1. El valor de las construcciones convencionales se obtendrá de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.2.4 de este documento.
2. Para valorar las construcciones singulares se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

Para cada elemento constructivo, dicho coste actual será el resultado del producto de las unidades lineales, de superficie, de volumen, capacidad, etc. por los módulos de coste por unidad establecidos en el cuadro de módulos de costes unitarios de las construcciones singulares siguiente.



| CONSTRUCCIONES CON VAL. SINGULARIZADA | TIPO DE PRESA | UNIDADES | MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN EUROS € | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|---|--|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|----|
| | | | Bóveda | Gravedad hormigón | Gravedad mampostería | Materiales sueltos | Materiales sueltos propio río | | | | | |
| PRESA O AZUD | Volumen de presa | m ³ volumen de presa | 135,24 | 92,47 | 85,26 | 25,27 | 17,78 | | | | | |
| | Superestructura | m ² superficie 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 | 1225,00 | | | | | | | | | |
| | Central hidroeléctrica sobre rasante | m ² | 910,00 | | | | | | | | | |
| | Central H exceso superficie > 4.000 | m ² | 805,00 | | | | | | | | | |
| 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 | 159,32 | 238,98 | 318,64 | 446,11 | 573,58 | 764,75 | 1115,31 | 1529,50 | 2007,53 | |
| | 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 | 63,70 | 127,47 | 212,45 | 265,51 | 382,41 | 509,81 | 743,54 | 1019,69 | 1338,33 | |
| | Chimeneas de equilibrio y toma de agua | m | Diámetro en metros | | | | | | | | | |
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 9 | 11 | 13 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | 148,05 | 296,17 | 444,22 | 733,11 | 1022,00 | 1374,52 | 1727,04 | 3059,28 | 4391,52 | 5723,90 | | |
| 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 | | | | | | | | | | |



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

- a) Volumen de la presa o azud. En las presas de bóveda se tendrá en cuenta el volumen de hormigón armado o pretensado; en las presas de gravedad, el volumen de hormigón en masa, débilmente armado, 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 con valoración singularizada 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.

En el caso de que la presa esté situada en más de un municipio, dada la imposibilidad de localizar la situación del exceso de volumen de presa, para la determinación del valor de la parte de la presa enclavada en el término municipal se aplicará la fórmula:

$$VP_n = (V_n/VT) \times VPT$$

Donde:

VP_n = Valor de la presa en cada término municipal.

V_n = Volumen de la presa situada en cada término municipal.

VT = Volumen total de la presa.

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

- 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 con valoración singularizada solo 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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 aquellas 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 arceles, cunetas y aceras.

2.5. 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 con valoración singularizada 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/m^3 .

- Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

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

a) En el caso de la presa o azud, 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 | Coefficiente 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 | Coefficiente 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 |
| 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 será la suma del valor del suelo más el de las construcciones convencionales y el de las construcciones con valoración singularizada.

No será de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993.

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.

Al valor catastral individualizado resultante de la presente ponencia le será de aplicación el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado.



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA EN GRANADA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE GRANADA

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 SALOBREÑA

Año ponencia: 2013

RELACIÓN DE POLÍGONOS

| Pol | Denominación | MBC | Importe | MBR | Importe | VUB | Importe | VRB | Importe |
|-----|-----------------------------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|-----|---------|
| 001 | SALOBREÑA, NÚCLEO HISTÓRICC | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | | | R40 | 255,00 |
| 002 | SALOBREÑA, ENSANCHE | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | | | R36 | 357,00 |
| 003 | CALETA-GUARDIA | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | | | R43 | 191,00 |
| 004 | PLAYA | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | | | R26 | 716,00 |
| 005 | PLAYA, URBANIZABLE | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | | | R28 | 635,00 |
| 006 | LADERAS | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | U36 | 150,00 | R40 | 255,00 |
| 007 | LADERAS, URBANIZABLE | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | U36 | 150,00 | R40 | 255,00 |
| 008 | INDUSTRIAL-DOTACIONAL | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | U33 | 204,00 | R40 | 255,00 |
| 009 | INDUSTRIAL, URBANIZABLE | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | U33 | 204,00 | R40 | 255,00 |
| 010 | LOBRES | 2 | 650,00 | 4 | 450,00 | | | R43 | 191,00 |

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 SALOBREÑA

Año ponencia: 2013

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 |
|-------|----------|-----------|----------|------------|-----------|------------------|-------|---------|----------|------|-------------|------|------|
| R26 | 716,00 | 716,00 | 716,00 | 465,40 | 716,00 | 107,40 | | 537,00 | 537,00 | 1,35 | | 0,40 | 0,60 |
| R28 | 635,00 | 635,00 | 635,00 | 412,75 | 635,00 | 95,25 | | 476,25 | 476,25 | 1,35 | | 0,40 | 0,60 |
| R30 | 558,00 | 558,00 | 558,00 | 362,70 | 558,00 | 83,70 | | 418,50 | 418,50 | 1,35 | | 0,40 | 0,60 |
| R36 | 357,00 | 410,55 | 357,00 | 232,05 | 357,00 | 53,55 | | 267,75 | 267,75 | 1,35 | | 0,40 | 0,60 |
| R40 | 255,00 | 255,00 | 255,00 | 165,75 | 255,00 | 38,25 | | 191,25 | 191,25 | 1,30 | | 0,40 | 0,60 |
| R43 | 191,00 | 191,00 | 191,00 | 124,15 | 191,00 | 36,00 | | 143,25 | 143,25 | 1,25 | | 0,40 | 0,60 |
| R44 | 172,00 | 172,00 | 172,00 | 111,80 | 172,00 | 36,00 | | 129,00 | 129,00 | 1,25 | | 0,40 | 0,60 |
| PR28 | 635,00 | 635,00 | 635,00 | 412,75 | 635,00 | 95,25 | | 476,25 | 476,25 | 1,35 | 10,54 | | 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 SALOBREÑA

Año ponencia: 2013

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES UNITARIOS

REDUCCIÓN

| Z. Val | Val. Uni. | Z. Verde | Equipam. | GB | Val. Inicial | UA | NU |
|--------|-----------|----------|----------|------|--------------|------|------|
| U33 | 204,00 | 20,40 | 153,00 | 1,25 | | 0,40 | 0,60 |
| U34 | 185,00 | 18,50 | 138,75 | 1,25 | | 0,40 | 0,60 |
| U36 | 150,00 | 15,00 | 112,50 | 1,25 | | 0,40 | 0,60 |
| U38 | 119,00 | 11,90 | 89,25 | 1,20 | | 0,40 | 0,60 |
| U49 | 20,00 | 2,00 | 15,00 | 1,10 | | 0,40 | 0,60 |
| PU33 | 204,00 | 20,40 | 153,00 | 1,25 | 12,18 | | 0,60 |
| PU34 | 185,00 | 18,50 | 138,75 | 1,25 | 10,54 | | 0,60 |
| PU36 | 150,00 | 15,00 | 112,50 | 1,25 | 10,54 | | 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