



MINISTERIO
DE HACIENDA

PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL
CUERPO DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PUBLICA

ANEXO 1



Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

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

Con base en estos criterios y de conformidad con el artículo 11.b del citado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló la propuesta coordinada de valores en sesión de 16 de marzo de 2017, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del Real Decreto 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 6 de abril de 2017 asignó para el municipio:

MONTENORTE

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 Real Decreto 1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre:

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 5: 210 €/m²

Módulo básico de construcción:

MBC 3: 600 €/m²

En la sesión de 28 de marzo de 2012 de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria se coordinaron los criterios para la determinación de los valores iniciales de suelos urbanizables que tengan la consideración de suelo de naturaleza urbana y en la de 6 de abril de 2017 se informó sobre la Circular 07.04/2016/P, de 16 de diciembre, de actualización de la circular 12.04/04, aprobada por la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores, para el año 2017, 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.

DOCUMENTO 1

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



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 **XXXXXXXX** ha verificado, en sesión de 11 de mayo de 2017, el ajuste de la presente ponencia de valores a los criterios de coordinación anteriormente expuestos.

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

2.2. VALORACIÓN

2.2.1. División en polígonos

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

2.2.2. Zonas de valor

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

2.2.3. Valoración del suelo

2.2.3.1. *Criterios generales de valoración*

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

Valor de suelo de polígono: es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono. En el caso de polígonos en los que se 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 y/o unitarios de cada zona. Son los que figuran en el listado de zonas de valor (capítulo 3, apartado 3.2., de este documento).

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

1. En el caso de suelo edificado, la superficie realmente construida según se define en el punto 2 del apartado 2.2.4.1. del Capítulo 2 de este documento, medida sobre la parcela catastrada en metros cuadrados.

En este sentido, los valores de repercusión de suelo recogidos en el listado de zonas de valor de esta ponencia, también para el caso de fincas sobreadificadas, se han establecido con base en las conclusiones del estudio de mercado elaborado al efecto, y en aplicación de la formulación establecida en la Norma 16.1 del RD 1020/1993 que se transcribe en el apartado 2.2.5.2 *Formulación* del Capítulo 2 de este documento, donde el valor en venta, el valor de repercusión del suelo y el valor de la construcción operan en euros por m² construido.

2. En el caso de suelo sin edificar y parcelas infraedificadas, los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.2. del Capítulo 2 de este documento.

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, a los metros cuadrados realmente construidos calculados de acuerdo al apartado 1. anterior, o en su caso, a los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.2. de este documento.

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

2.2.3.2. *Determinación de edificabilidades*

- a) En parcelas edificadas (exceptuando infraedificadas):

La edificabilidad que se tomará en consideración será la materializada o existente, medida sobre la parcela catastrada.



La justificación de la adopción de este criterio viene motivada porque:

- 1.- En el caso de parcelas sobreedificadas, las circunstancias urbanísticas de las mismas conforme al planeamiento vigente, no contemplan las edificabilidades materializadas de acuerdo a un planeamiento anterior y que persisten en la actualidad.
- 2.- Las edificabilidades establecidas en el planeamiento vigente, no contemplan toda la construcción permitida en una parcela (construcciones que no consumen edificabilidad).
- 3.- Así se deduce del estudio de mercado que ha servido de base para la elaboración de la ponencia de valores, cuyos análisis y conclusiones se recogen en el Documento 2 de la presente ponencia.

b) A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, para suelos sin edificar y fincas infraedificadas, se han considerado las siguientes edificabilidades:

La edificabilidad permitida por el planeamiento

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 a estos efectos, se exponen en el apartado 2.2.3.10. de este capítulo.

2.2.3.4. Valoración bajo rasante

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



2.2.3.5. Parcelas sin edificar, construcción ruinoso e infraedificadas

El valor de las parcelas sin edificar será el valor del suelo considerado como vacante, determinado en función de la edificabilidad considerada en el apartado 2.2.3.2.b) y del valor de repercusión para el uso previsto en la parcela de la zona de valor correspondiente. En el caso de zonas de valoración por unitario, el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario de zona a la superficie de la parcela.

A efectos de valoración del suelo, 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 establecida por el planeamiento o de la media generalizada existente en la zona en la que se encuentra.

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. Formulación de este documento.

2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

Cuando se encuentren incluidas en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso, es decir, la edificabilidad materializada, tal y como se ha señalado en el apartado 2.2.3.2. a) Determinación de edificabilidades.



En este sentido, de acuerdo con las conclusiones del estudio de mercado elaborado al efecto, no corresponde aplicar ninguna corrección por sobreedificación a la que hace referencia la norma 9.6 del Real Decreto 1020/1993, dado que el citado valor de repercusión de la zona ha sido determinado por el método residual deduciendo al valor de mercado de dichas parcelas sobreedificadas el valor de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción y, por tanto, su valor catastral resultante respeta la referencia al mercado establecida.

Si se encuentran incluidas en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando dicho valor unitario a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción descrito en el apartado 2.2.5.2. e igualmente sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.3.1, relativo a la aplicación del valor de repercusión supletorio. En este último caso, se atenderá a lo descrito en el presente apartado relativo a la valoración por repercusión de este tipo de parcelas.

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 realmente construidos medidos sobre la parcela catastrada (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, cuando se valore por repercusión, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el



apartado 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 ámbitos delimitados en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica, que cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo:

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

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

- Las determinaciones que para su desarrollo establece el planeamiento vigente en el municipio.
- Los valores resultantes de la aplicación de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, considerando los criterios de adscripción del municipio al cuadro de módulos, coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 28 de marzo de 2012.
- Los valores máximos que para este tipo de suelo han sido coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 28 de marzo de 2012, atendiendo a la dinámica inmobiliaria del municipio, al uso predominante y a la edificabilidad bruta de cada sector.

No serán de aplicación los coeficientes del apartado 2.2.3.10, salvo el coeficiente F, en su caso.

- o Tras la aprobación de 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).

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 realmente construidos medidos sobre la parcela catastrada (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 apartado 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de clave NU según lo establecido para el mismo en este epígrafe.

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

- Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:
 - o En caso de que se ubique en una zona de valoración por repercusión se valorará por aplicación del valor de repercusión de equipamientos de la zona de valor correspondiente, a los metros realmente construidos medidos sobre la parcela catastrada si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.2.b) de este documento.
 - o En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se valorará por aplicación del valor unitario de equipamientos de la zona a los metros cuadrados de suelo
- Suelo destinado a zonas verdes:
 - o En el caso de que se ubique en una zona de valoración por repercusión, se valorará por aplicación del valor de repercusión de zonas verdes de la zona de valor correspondiente, a los metros realmente construidos medidos sobre la parcela catastrada si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.2. de este documento.
 - o En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se valorará por aplicación del valor unitario de zona verde de la zona de valor en la que se ubique a los metros cuadrados de suelo.
- Garajes/Trasteros/Anejos

Cuando se valore por repercusión, se valorarán 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 la superficie construida de los garajes y aparcamientos, trasteros y anejos.

A efectos de la utilización de dicho valor de repercusión del suelo, se entenderán como "anejos" aquellos elementos de pequeña entidad complementarios al uso principal, tales como almacenes, cobertizos...

2.2.3.10. Coefficientes 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: Parcelas sin edificar con ordenación en manzana cerrada.

Coeficiente B) Longitud de fachada.

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM, siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento.

En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

Campo de aplicación: No se aplicará en caso de parcelas en esquina. Sólo para edificación en manzana cerrada, o en el caso de unifamiliares de carácter urbano, para edificación en línea o manzana cerrada, o en agrupación tradicional, tanto para parcelas edificadas como sin edificar. En el caso de parcelas sin edificar, se aplicará el corrector resultante, al producto del valor unitario por la superficie de la parcela.

Coeficiente C) Forma irregular.

Cuando las características geométricas de una parcela impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector de 0,85.

Campo de aplicación: Sólo será de aplicación en parcelas sin edificar, tanto con tipo de ordenación de manzana cerrada como de edificación abierta. La dificultad de obtención del



rendimiento previsto, será considerada de forma global, es decir el impedimento para agotar las condiciones de edificabilidad tiene que afectar al rendimiento final establecido para la parcela.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

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

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

Campo de aplicación: En ordenación en manzana cerrada, en línea o en agrupación tradicional, tanto para parcelas edificadas como sin edificar.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

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

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

Campo de aplicación: Parcelas ordenadas para edificación abierta, sin edificar, que no sean susceptibles de división.

Coeficiente F) Inedificabilidad temporal.

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

Campo de aplicación: En parcelas sin edificar, siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año.



No será de aplicación en suelos pendientes de desarrollo, salvo por circunstancias urbanísticas o legales sobrevenidas debidamente justificadas que impidan completar el desarrollo urbanístico y que no hayan sido tenidas en cuenta en la determinación de los valores recogidos en la presente ponencia de valores.

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

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor de zona.

Campo de aplicación: No es de aplicación en el municipio.

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 pantalanés, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4.2. Valoración

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

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

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

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

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

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

2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

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
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 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 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2 FABRICACION 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	0,38	0,30	0,25	0,20
2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
	2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS 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	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 DEPORTES VARIOS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
		5.3.1 VESTIARIOS, DUCHADORAS, CALEFACCION, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
	5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES Y 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 CAFETERIAS	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	

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
EDIFICIOS SINGULARES	9.3 RELIGIOSOS	9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSFOS	7,30	7,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
		9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICO	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 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL:	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN 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 ARQUENIA	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.
5. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.
6. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva, (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva.
7. Las construcciones indispensables para las explotaciones agrarias, cuya tipología constructiva no se corresponda con las existentes en el cuadro anterior, se asimilarán a las mismas.

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

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

Coefficiente H) Antigüedad de la construcción.

1. 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:

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

"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			
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	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			
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	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			
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	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			
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	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			
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 o 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.

En este sentido, se considera **reconstrucción o rehabilitación integral**, las obras realizadas en una construcción existente, que provocan la restitución total a su estado original y que suelen venir acompañadas de una adecuación tanto estructural como funcional, proporcionando a dicha construcción mejores condiciones de uso y seguridad.

2. Las obras de reforma efectuadas en una construcción prolongan la vida útil de la misma, por lo que se hace preciso considerar tal circunstancia a los efectos de la aplicación del coeficiente H de depreciación por antigüedad. En consecuencia:

2.1. Se define como **reformas**, las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no tengan la consideración de reconstrucción o rehabilitación integral (según lo definido en el punto 1), ni de conservación o mantenimiento. Estas actuaciones engloban el conjunto de obras tales como mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de las construcciones de un bien inmueble ya existentes, u otras similares. En este sentido, se consideran **obras de conservación o mantenimiento** las realizadas en una construcción existente, cuando se limiten a las necesarias para minorar el

deterioro que se produce con el transcurso del tiempo por el natural uso del bien o las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.

A los efectos catastrales, se considerará que existe reforma cuando afecte a uno o varios elementos constructivos (cubierta, fachada, instalaciones, etc.) y se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20 % del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción. La estimación del coste se podrá realizar por asimilación al catálogo, que se acompaña como documento 3.2. a esta ponencia de valores, y a la vista de las pruebas documentales aportadas en su caso.

- 2.2. Atendiendo a las reformas realizadas, se definen los siguientes niveles de estado de vida en las construcciones:

El estado original es el que presentan las nuevas construcciones y lo mantienen hasta que se realiza una reforma o rehabilitación. La aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad será el definido en el apartado 1.

Los estados de vida 1 y 2 se considerarán para el resto de casos, en los que se han producido algún tipo de reformas que provoquen una ralentización del deterioro de la construcción a lo largo de su vida útil y, por lo tanto, de la aplicación del coeficiente que le correspondería en función del año de construcción. Las cuantías de los coeficientes a aplicar en función del estado de vida se muestran en la tabla siguiente:

t Años Completos	H																	
	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	
EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34	0,62	0,44	0,56	0,37	0,49	0,29
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
90 o más	0,64	0,49	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31	0,58	0,41	0,51	0,34	0,44	0,26



En estos casos, el coeficiente H se determinará atendiendo, además de al uso predominante del edificio y a la calidad constructiva, al estado de vida 1 ó 2 que presenta la construcción y al período de antigüedad determinado conforme a lo establecido en el apartado 1.

2.3. La asignación del estado de vida se efectuará para cada una de las construcciones existentes en un bien inmueble, cuando por contraste entre la realidad y la descripción catastral de las mismas, se evidencie una falta de concordancia provocada por la realización de reformas según lo descrito en el apartado 2.1.

Dicha asignación se realizará de acuerdo a lo siguiente:

Construcciones en las que han transcurrido menos de 25 años desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, no se tendrán en cuenta las reformas que se hayan podido realizar. Por lo tanto se considerará que se encuentran en su estado original.

Construcciones en las que han transcurrido entre 25 y 49 años, ambos inclusive, desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, se asignará el estado de vida 1 a las construcciones en las que, por asimilación al catálogo elaborado al efecto y recogido en el documento 3.2, se aprecie la realización de reformas, de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.1. Se aplicarán los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes a este estado, consignados en la tabla del apartado 2.2.

Construcciones para las que han transcurrido 50 años o más desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, a las construcciones reformadas de este grupo se les asignará uno de los dos niveles de estados de vida definidos en función de la entidad de las reformas efectuadas, a los efectos de la aplicación de los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes:

El estado de vida 1 se asignará a las construcciones por asimilación al catálogo recogido en el documento 3.2. En dicho catálogo se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas es igual o superior al 40% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

El estado de vida 2 se asignará a las construcciones, igualmente por asimilación al catálogo recogido en el documento 3.2. En dicho catálogo se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas está situado entre el 20% y el 40%, ambos excluidos, del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.



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, comprometiéndolas las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

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

En las construcciones a las que se les asigne los estados de vida 1 o 2, el coeficiente de estado de conservación a aplicar será siempre el normal.

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 considera inadecuación cuando la construcción existente debido a sus características de diseño, uso e instalaciones estén impidiendo o dificultando la obtención de un rendimiento considerado como normal o tipo en su zona y siempre que el planeamiento permita la sustitución de esa construcción inadecuada. Especialmente en el caso de viviendas antiguas, no rehabilitadas con superficies muy superiores a las normales en la actualidad dentro de la zona y debido fundamentalmente, no al tamaño de sus piezas, sino a la disposición de las mismas (casos de alcobas italianas, viviendas antiguas con muchas piezas pequeñas que no cumplen las dimensiones mínimas establecidas en la actualidad, etc.)

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 considera patio de parcela todo patio interior a la misma, o patio que aún no siendo interior la dimensión y características del mismo, impiden inscribir un círculo de diámetro $d=h/3$, siendo h la altura de la edificación.

Coefficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

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

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

Campo de aplicación: Este coeficiente no será de aplicación en el caso de que se permita la demolición total del edificio, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otros similares.

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

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

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

Campo de aplicación: No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables o urbanos no consolidados sin urbanizar, por haberse ya tenido en cuenta esta circunstancia en la determinación del valor de zona.

En ningún caso será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo

Coefficiente 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 1020/1993, que se produzcan a partir de la aprobación de esta ponencia.

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

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

2.2.5.2. Formulación.

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

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

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 en la sesión de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de 28 de marzo de 2012 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 o ámbitos delimitados, que cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo, antes de la aprobación de la reparcelación

correspondiente, 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:

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

2.2.6. Valoración singularizada

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,
- Presas, embalses y saltos de agua que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales (en adelante BICE),
- Vertederos.

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

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

- Valor del suelo

Si el campo de golf está situado en suelo de naturaleza urbana en una zona U, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a la superficie total del recinto del valor unitario de zona verde fijado en la ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. Cuando esté situado en una zona R, se aplicará a la superficie construida el valor de repercusión que le corresponda según su uso.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en el apartado 2.2.3.10. del presente documento.

- Construcción:

Se distinguen las siguientes construcciones:

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 correspondientes a la obra e instalaciones características de la modalidad de construcción "campo de golf". La superficie construida considerada será el resultado de deducir de la superficie total del recinto la ocupada por las construcciones convencionales. No se considerará como superficie construida los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean las condiciones físicas necesarias para permitir su uso como "campo de golf".

- 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 multiplicar la superficie construida de las mismas por el Módulo Básico de Construcción (MBC) de mayor



valor de los aplicables en el municipio y 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 ≥ 30 Ha 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 inhabilita para el uso que la caracteriza, 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 el apartado 2.2.4.4. del presente documento.

2.2.6.1.2. Cámpings 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

Si el camping está situado en suelo de naturaleza urbana en una zona U, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a la superficie total del recinto del valor unitario de zona verde



fijado en la ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. Cuando esté situado en una zona R, se aplicará a la superficie construida el valor de repercusión que le corresponda según su uso.

-Coeficientes correctores del valor de suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en el apartado 2.2.3.10. del presente documento.

- Construcción

Se distinguen las siguientes construcciones:

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 correspondientes a la obra e instalaciones características de la modalidad de construcción "camping".

La superficie construida será el resultado de deducir de la superficie total del recinto 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 multiplicar la superficie construida de las mismas por el Módulo Básico de Construcción (MBC) aplicable en el municipio y por 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 inhabilita para el uso que la caracteriza, 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 el apartado 2.2.4.4 del presente documento.

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.

No se entenderán incluidos en el ámbito del aeródromo o helipuerto los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean condiciones físicas y de organización, necesarias para permitir su uso para el fin a que se destinan.

- Valor del suelo

Si el aeródromo o helipuerto está situado en el suelo de naturaleza urbana en una zona U, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a la superficie total de suelo del valor unitario

de zona verde fijado en la ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. Cuando esté situado en una zona R, se aplicará a la superficie construida el valor de repercusión que le corresponda según su uso.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en el apartado 2.2.3.10. del presente documento.

- 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.

Las pistas de tierra también se considerarán construcciones convencionales y se asimilarán a obras de urbanización, tipología 10.3.2, por lo que no serán objeto de valoración singularizada.

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 de 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.

3. Para valorar las construcciones con valoración singularizada 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 con valoración singularizada siguientes.

AERÓDROMOS		UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €			
CATEGORÍA			1ª	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
ZONA DE TIERRA	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:

1. 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:

- a) 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.

2.2.6.3. Presas, embalses y saltos de agua (o centrales hidroeléctricas) no considerados BICE

Las especiales características de las presas, embalses y saltos de agua que no tienen la consideración de 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 no BICE 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 (diques y sus elementos), 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 de 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

El valor de suelo de la presa y embalse situados en suelo de naturaleza urbana se obtendrá por aplicación a la superficie total del suelo del valor unitario de zona verde fijado en la ponencia de valores para la zona de valor U que le corresponda.

Si el salto de agua o central hidroeléctrica está situado en suelo de naturaleza urbana en una zona U, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a la superficie total del suelo, del valor unitario general fijado en la ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. Cuando el salto de agua esté situado en una zona R, se aplicará a la superficie construida el valor de repercusión del uso correspondiente.

- 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:

$$VS_{ii} = (S_{ii}/ST) * VST$$

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 el apartado 2.2.3.10. del presente documento.

- 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 consideraran 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 con valoración singularizada 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 con valoración singularizada siguiente.



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:

- 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.
- Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto.
- Cámara de carga y obra civil del parque de transformación.
- Canal autoportante de acueducto.
- Estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto.
- Sifones.



- Chimeneas de equilibrio inferior y superior y tomas de agua que estén adosadas a la pared interior de la presa.
- Tubería forzada de acero.
- Tubería forzada de acero en túnel.
- Vías de acceso.
- 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 arcenes, 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/m³.

- 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.

2.2.6.4. Vertederos

Las especiales características de los vertederos de capacidad igual o superior a 2.000 m³ 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 en el mismo por lo que se especifica a continuación los criterios para su valoración singularizada.

- Superficie de suelo

Se considerará como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado como tal. En todo caso, para la determinación del suelo ocupado por el vertedero propiamente dicho se tendrá en cuenta tanto la superficie ocupada por el vaso como por los desmontes o taludes laterales.

- Valor del suelo

Si el vertedero está situado en suelo de naturaleza urbana en una zona U, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a la superficie total del recinto del valor unitario de zona verde fijado en la ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda. Cuando esté situado en una zona R, se aplicará a la superficie construida de cada uso el valor de repercusión que le corresponda según el mismo.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en el apartado 2.2.3.10. del presente documento.

- Construcción

Se distinguen las siguientes construcciones:

A) Construcciones convencionales: son las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el vertedero, tales como aparcamientos, naves, almacenes, oficinas, etc. También se consideran construcciones convencionales los vertederos de capacidad inferior a 2.000 m³.

En las primeras, la superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado 2.2.4 del presente documento. En los segundos, se entiende como superficie construida la suma de la superficie ocupada por el vaso y, en su caso, por los desmontes o taludes laterales, con independencia de que esté lleno o vacío.

B) Construcciones con valoración singularizada: Son los vertederos, obras o construcciones fijas destinadas al depósito de desechos o residuos de capacidad igual o superior a 2.000 m³.

Estos vertederos se medirán por su capacidad en metros cúbicos.

No se considerarán como vertederos los lugares destinados a tal fin sin movimiento de tierras, ni obras de acondicionamiento como drenaje o impermeabilización. Tampoco se considerarán los clausurados o sellados definitivamente según la normativa en vigor.

- Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales del vertedero 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 los efectos de su valoración catastral, los vertederos se clasifican en:

1.1) Vertedero para residuos inertes.

Es el destinado al depósito de aquellos residuos no peligrosos y que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas. Los residuos inertes no son solubles ni combustibles, ni reaccionan física ni químicamente ni de ninguna otra manera, ni son biodegradables, ni afectan negativamente a otras materias con las cuales entran en contacto de forma que puedan dar lugar a contaminación del medio ambiente o perjudicar a la salud humana. La lixiviabilidad total, el contenido de contaminantes de los residuos y la ecotoxicidad del lixiviado deberán ser insignificantes, y en particular no deberán suponer un riesgo para la calidad de las aguas superficiales ni las subterráneas.

1.2) Vertedero para residuos no peligrosos.

Es el destinado al depósito de residuos que no figuren en la lista de residuos peligrosos y no se hayan reclasificado como tales. Se incluirán los vertederos para residuos sólidos urbanos (RSU), que son aquellos en los que se depositan los residuos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. A estos efectos, también tendrán la consideración de residuos urbanos los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas, los animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados, residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

1.3) Vertedero para residuos peligrosos.

Es el destinado al depósito de residuos que figuren en la lista de residuos peligrosos, establecida en la Decisión 2000/532/CE de la Comisión, de 3 de mayo de 2000, modificada por la Decisión 2014/955/UE de la Comisión, de 18 de diciembre de 2014,

de acuerdo con los artículos 3.e) y 6 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, así como de los recipientes y envases que los hayan contenido y los residuos que se reclasifiquen como tales de conformidad con lo establecido en dicha ley.

2. Para valorar las construcciones con valoración singularizada 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. Dicho coste actual será el resultado de la aplicación del módulo de coste unitario establecido en el siguiente cuadro de módulos de coste por unidad, que le corresponda según su clase al vertedero, a la capacidad en metros cúbicos con independencia de que estén llenos o vacíos.

VERTEDEROS (de capacidad $\geq 2.000 \text{ m}^3$)	UNIDADES DE CAPACIDAD	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €
Para residuos inertes	m^3	3,50
Para residuos no peligrosos	m^3	5,95
Para residuos peligrosos	m^3	10,00

- 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.

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

1. Cuando la capacidad del vertedero exceda de 500.000 m^3 , al exceso sobre la misma se le aplicará un coeficiente por exceso de capacidad que tendrá un valor de 0,90.

4. Los módulos del cuadro de costes unitarios para la valoración de los vertederos serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, determinado en función de los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, adecuación a la normativa o acondicionamiento, 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 10 años	1,00
Entre 11 y 15 años	0,80
Más de 15 años	0,70

En el caso de que el vertedero haya sido construido por fases se considerará, como fecha de construcción, la antigüedad media ponderada por superficie.



2.2.6.5. Valor catastral

El valor catastral de todos los inmuebles que requieran una valoración singularizada, 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 los valores de suelo y de las construcciones de los establecidos en el apartado 2.2.5.1. del presente documento.

En el caso de que el aeródromo, o la presa, embalse o salto de agua 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.

Este valor resultante del suelo y construcciones vendrá únicamente afectado por el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado.



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO 3. LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

3.1. POLÍGONOS

PONENCIA DE VALORES TOTAL

Año ponencia: 2017

DEL MUNICIPIO DE MONTENORTE

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
001	CASCO URBANO	3	600,00	5	210,00	U41	74,00	R43	167,00
002	ARRABAL DEL PUENTE	3	600,00	5	210,00			R51	70,00
003	URBANO INDUSTRIAL	3	600,00	5	210,00	U42	64,00	R48	91,00
004	BOCACARA	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
005	VALDECARPINTERO	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
006	PEDRO TORO	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
007	IVAN REY	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
008	SANJUANEJO	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
009	CONEJERA	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
010	AGUEDA	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
011	ARRABAL DE SAN SEBASTIAN	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
012	LAS VIÑAS I	3	600,00	5	210,00	U43	55,00	R50	75,00
013	URBANIZABLE SE-18.2	3	600,00	5	210,00			R46	116,00
014	URBANIZABLE SE-28	3	600,00	5	210,00			R51	70,00
015	URBANIZABLE SE-24.3	3	600,00	5	210,00			R47	101,00
016	URBANIZABLE SE-24.1	3	600,00	5	210,00			R47	101,00
017	URBANIZABLE SE-30.2	3	600,00	5	210,00	U43	55,00	R50	75,00
018	URBANIZABLE SE-34.1	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00
019	URBANIZABLE SE-34.2	3	600,00	5	210,00	U47	27,00	R58	35,00

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 MONTENORTE

Año ponencia: 2017

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Z.Val	VALORES DE REPERCUSIÓN								REDUCCIÓN				
	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R35	347,00	523,00	347,00	173,50	347,00	62,46		260,00	260,25	1,35		0,40	0,70
R37C	295,00	430,00	295,00	147,50	295,00	56,05		221,00	221,25	1,30		0,40	0,60
R37	295,00	550,00	295,00	147,50	295,00	56,05		221,00	221,25	1,30		0,40	0,70
R40	228,00	350,00	228,00	114,00	228,00	45,60		171,00	171,00	1,30		0,40	0,60
R42	187,00	187,00	187,00	93,50	187,00	39,27		140,00	140,25	1,30		0,40	0,60
R43	167,00	167,00	167,00	83,50	167,00	36,74		125,00	125,25	1,25		0,40	0,60
R45	132,00	132,00	132,00	66,00	132,00	30,36		99,00	99,00	1,25		0,40	0,60
R46	116,00	116,00	116,00	58,00	116,00	27,84		87,00	87,00	1,25		0,40	0,60
R47	101,00	101,00	101,00	50,50	101,00	25,25		76,00	75,75	1,20		0,40	0,60
R48	91,00	91,00	91,00	45,50	91,00	25,20		68,00	68,25	1,20		0,40	0,60
R50	75,00	75,00	75,00	37,50	75,00	25,20		56,25	56,25	1,20		0,40	0,60
R51	70,00	70,00	70,00	35,00	70,00	25,20		53,00	52,50	1,20		0,40	0,60
R55	50,00	50,00	50,00	25,20	50,00	25,20		38,00	37,50	1,15		0,40	0,60
R58	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	25,20		26,25	26,25	1,10		0,10	0,20
PR46	116,00	116,00	116,00	116,00	116,00	25,20		87,00	87,00	1,25	9,37		0,60
PR47	101,00	101,00	101,00	101,00	101,00	25,20		75,75	75,75	1,20	9,37		0,60
PR51	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	25,20		52,50	52,50	1,20	1,62		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 2.2.3.9 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



VALORES UNITARIOS

REDUCCIÓN

Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U41	74,00	7,40	55,50	1,20			
U42	64,00	6,40	48,00	1,20		0,30	0,60
U43	55,00	6,00	41,25	1,15		0,30	0,50
U47	27,00	6,00	20,25	1,10		0,20	0,40
PU43	55,00	6,00	41,25	1,15	3,24	0,10	0,20
PU47	27,00	6,00	20,25	1,10	1,62		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

Gara/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos

Otros: En su caso, valor de repercusión (euros/m2 const) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.9 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



MINISTERIO
DE HACIENDA

PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL
CUERPO DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PUBLICA

ANEXO 2



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

DOCUMENTO 4
CARTOGRAFÍA



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
MONTENORTE

Proyección UTM
HUSO 25829

Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha .: 27/04/2017

Símbolos Utilizados

ZONVALOR		U41
R35		U42
R37		PU43
R37C		U43
R40		PU47
R42		U47
R43		
R45		LINPOLZ
PR46		POLIGONO
R46		ZONA
PR47		PUNPOLI
R47		DENOMINAC
R48		PUNZONA
PR51		PR46 ZONVALOR
R51		LINSUNAUN
R55		

 **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA**

TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE

Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**

Título plano: **SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLÍGONOS DE VALORACIÓN Y ZONAS DE VALOR**

Autores: **EL JEFE DE ÁREA** **GERENTE TERRITORIAL**

Fecha	Escala	Plano Nº
27-04-2017	1:2000	2/16



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
MONTENORTE

Proyección UTM
HUSO 25829

Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha : 27/04/2017

Símbolos Utilizados

ZONVALOR	U41
R35	U42
R37	PU43
R37C	U43
R40	PU47
R42	U47
R43	
R45	LINPOLZ
PR46	POLIGONO
R46	ZONA
PR47	PUNPOLI
R47	DENOMINAC
R48	PUNZONA
PR51	ZONVALOR
R51	PR46
R55	LINSUNAUN

 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA		TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE
Título proyecto:		PONENCIA DE VALORES
Título plano:		SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLÍGONOS DE VALORACIÓN Y ZONAS DE VALOR
Autores:		EL JEFE DE ÁREA GERENTE TERRITORIAL
Fecha:	Escala:	Plano Nº:
27-04-2017	1:2000	3/16



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
MONTENORTE

Proyección UTM
 HUSO 25829

Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha : 27/04/2017

Simbolos Utilizados

ZONVALOR	U41
R35	U42
R37	PU43
R37C	U43
R40	PU47
R42	U47
R43	
R45	LINPOLZ
PR46	POLIGONO
R46	ZONA
PR47	PUNPOLI
R47	DENOMINAC
R48	PUNZONA
PR51	ZONVALOR
R51	
R55	LINSUNAUN

 MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA		TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE
Título proyecto:		PONENCIA DE VALORES
Título plano:		SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLÍGONOS DE VALORACIÓN Y ZONAS DE VALOR
Autores:		EL JEFE DE ÁREA GERENTE TERRITORIAL
Fecha:	Escala:	Plano N.º:
27-04-2017	1:2000	4/16



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
MONTENORTE

Proyección UTM
 HUSO 25829

Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha : 27/04/2017

Símbolos Utilizados

ZONVALOR		U41
R35		U42
R37		PU43
R37C		U43
R40		PU47
R42		U47
R43		
R45		LINPOLZ
PR46		POLIGONO
R46		ZONA
PR47		PUNPOLI
R47		DENOMINAC
R48		PUNZONA
PR51		ZONVALOR
R51		PR46
R55		LINSUNAUN

	TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE	
Título proyecto	PONENCIA DE VALORES	
Título plano	SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLÍGONOS DE VALORACIÓN Y ZONAS DE VALOR	
Autores	EL JEFE DE ÁREA	GERENTE TERRITORIAL
Fecha	27-04-2017	Escala 1:2000
		Plano Nº 7/16



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
Término Municipal de MONTENORTE

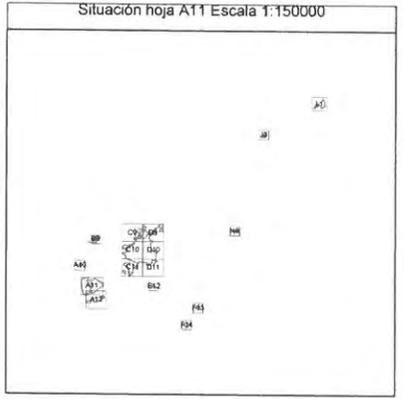
Proyección UTM
 HUSO 25829
 Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha : 27/04/2017

Símbolos Utilizados

ZONVALOR	U41
R35	U42
R37	PU43
R37C	U43
R40	PU45
R42	U47
R43	LINPOLZ
R45	POLIGONAL
R46	ZONA
R48	PUNPOLI
R47	PUNPOLI
R48	PUNZONA
R45	PUNZONA
R45	CONVALOR
R45	PR46
R45	LINSUNAUN



TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE

Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**

Título plano: **SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLÍGONOS DE VALORACIÓN Y ZONAS DE VALOR**

Autor: **EL JEFE DE ÁREA** Gerente Territorial: **GERENTE TERRITORIAL**

Fecha: **27-04-2017** Escala: **1:2000** Plano N°: **10/16**



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
Término Municipal de MONTENORTE

Proyección UTM
 HUSO 25829
 Escala 1:2000
 0 50 100 150 200 m
 Fecha: 27/04/2017

Símbolos Utilizados

ZONVALOR	Símbolos Utilizados
R35	U41
R37	U42
R37C	U43
R40	U44
R42	U47
R43	
R45	LINPOLZ
R46	POLIGONO
R47	ZONA
R48	PUNPOLI
R47	PUNZONA
R46	PR46 ZONVALOR
R51	LINSUNAUN
R55	

Situación hoja D9 Escala 1:150000



TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE

Título proyecto:	PONENCIA DE VALORES	
Título plano:	SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLIGONOS DE VALORACIÓN Y ZONAS DE VALOR	
Autores:	EL JEFE DE ÁREA	GERENTE TERRITORIAL
Fecha:	27-04-2017	Plano N° 12/16
Escala:	1:2000	



CARTOGRAFIA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
Término Municipal de MONTENORTE

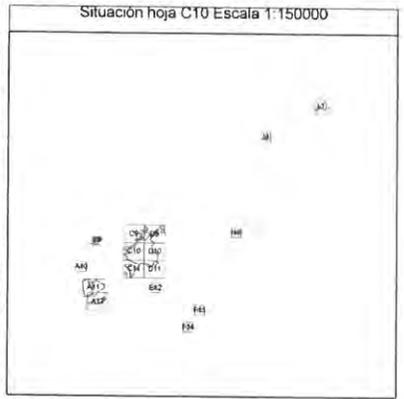
Proyección UTM
 HUSO 25829
 Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha : 27/04/2017

Simbolos Utilizados

ZONVALOR	UN1
R38	UN2
R37	UN3
R37C	UN4
R40	UN5
R42	UN6
R43	UN7
R45	LINPOLZ
R46	POLIGONOS
R46A	ZONAS
R48	PUNPOLI
PR47	PUNPOLI
R47	PUNPOLI
R48	PUNPOLI
PR51	PUNPOLI
R51	PUNPOLI
R56	PUNPOLI



TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE

Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**

Título plano: **SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLIGONOS DE VALORACION Y ZONAS DE VALOR**

Autor: **EL JEFE DE AREA** Gerente Territorial: **GERENTE TERRITORIAL**

Fecha: 27-04-2017	Escala: 1:2000	Plano N°: 13/16
--------------------------	-----------------------	------------------------



MINISTERIO
DE HACIENDA

PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL
CUERPO DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PUBLICA

ANEXO 3

INFORMACIÓN URBANÍSTICA PGOUM 2009

URBANÍST.	EDIFICABILIDADES POR USOS					(m ² /m ²)		DENOMINACIÓN	FACH. MIN (m)	FONDO (m)	SUP. MIN (m ²)	N° PLANT.	DESARR.	ORDENA.
	VIVIENDA	COMERCIAL	OFICINAS	INDUSTRI.	TURISTICO	VERDE	EQUIP.							
AA.8.3.1	1,50							A.A.8.3.1 UA	4	20		2	UA	1
EL						0,05		ESPACIOS LIBRES					UB	2
EQ							1,00	EQUIPO Y SERVICIOS				3	UB	2
EQ-NU							1,00	EQUIPO Y SERV				3	NU	2
IA				0,80				INDUST.Y ALMACENES					UB	2
MC2-ME2	1,50							M.C. CASCO	4	20		2	UB	1
MC3-ME3	1,50	0,75						M.C. CASCO NU	4	30		3	NU	1
MC4-ME4	2,00	1,00						M.C. CASCO	4	30		4	UB	1
MCA II-P	0,80	0,80						MANZ CERR REC	4	20		2	UB	1
MCA III-P	1,60	0,80						MANZ CERR REC	4	30		3	UB	1
MCR	1,50							NUCLEOS URBANOS	4	20		2	UB	1
ME5	2,75	1,00						MAN CERR ENSA	4	20		5	UB	1
PA13.3-4-	2,00							PAS 13. 3-4-5		20		2	UA	1
PAS 1.3 U	0,56							PAS 1.3 UA				2	UA	3
PERI12.3.							0,50	PERI 12.3.1 S				1	UA	2
RM2	1,20							EDIFIC ABIERTA			2.000	2	UB	2
RM3	1,80							EDIFIC ABIERTA			2.000	3	UB	2
RM4	2,40							EDIFIC ABIERTA			2.000	4	UB	2
RM5	3,00							EDIFIC ABIERTA			2.000	5	UB	2
RU	1,00							EDIFIC ABIERTA			500	2	UB	3
S-22				1,20				S-22 NU INDUS				2	NU	2
S24.1 NU	0,70							SECTOR 24.1 P				2	NU	2
SE 24.2	0,70							SE 24.2 ME-2				2	UB	2
SE 3.7 UA	0,75							SE 3.7 UA	4	20		3	UA	1
SE 30.2 E						0,01		SE 30.2 EL NU					NU	2
SE 30.2 E							0,85	SE 30.2 EQ NU					NU	2
SE 30.2 N				0,85				SE 30.2 NU LA					NU	2
SE 4.11 U	0,75							SE 4.11 UA	4	20		3	UA	1
SE 4.12 U				0,80				SE 4.12 UA					UA	2
SE 4.9	0,75							SE 4.9 UA				3	UA	2
SE 5.8.1U	0,45							SE 5.8.1 UA					UA	2
SE-18.2	0,65							URBANIZABLE SECT.					PP	2
SE-24.1	0,70							URBANIZABLE SECT.				2	PP	2
SE-24.3	0,65							URBANIZABLE SECT.					PP	3
SE-28	0,35							URBANIZABLE SECT.					PP	3
SE-30.2				0,55				URBANIZABLE SECT.					PP	2
SE-34.1	0,33							URBANIZABLE SECT.					PP	3
SE-34.2	0,32							URBANIZABLE SECT.					PP	3
SE16.2RMN	2,60							SECTOR 16.2 RM-NU				4	NU	3
SE16.2RUN	0,65							SECTOR 16.2 RM-UN				2	UN	2

DESARR. = GRADO DE DESARROLLO DE LOS SUELOS

ORDENA. = ORDENACIÓN

UB: Suelo urbano desarrollado.

UA: Unidad de actuación, sin reparcelación aprobada.

PP: Urbanizable sectorizado, con plan parcial aprobado.

NU: Urbanizable sectorizado. no urbanizado.

1: Edificación en manzana cerrada.

2: Edificación abierta colectiva o industrial.

3: Edificación abierta unifamiliar.

4: Diseminado



MINISTERIO
DE HACIENDA

PROCESO SELECTIVO PARA INGRESO EN EL
CUERPO DE ARQUITECTOS DE LA HACIENDA
PUBLICA

ANEXO 4

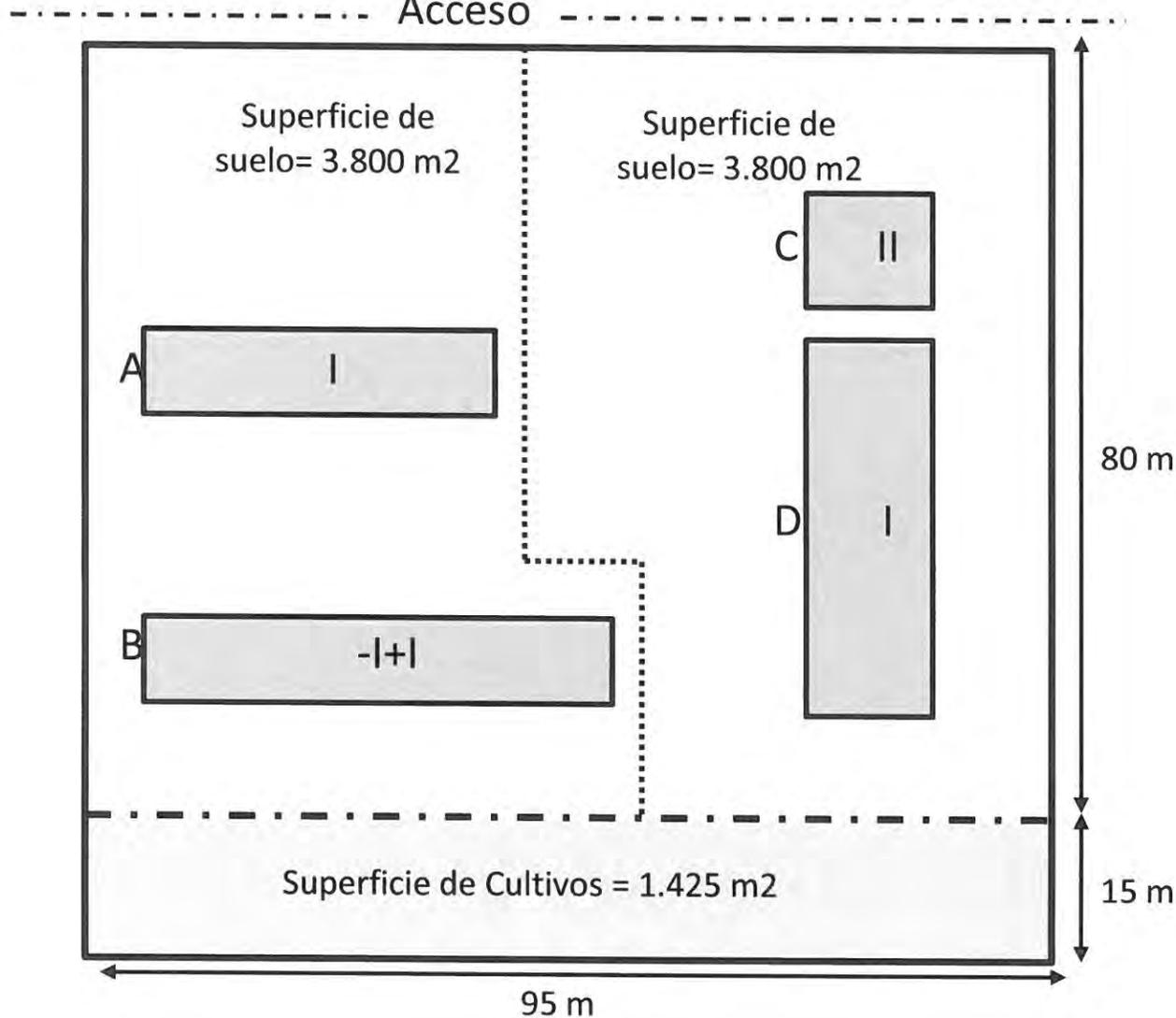
ANEXO 4

INMUEBLE 1
Plano Nº12

Urbanística correspondiente al inmueble: IA
Clasificación urbanística del suelo: URBANO



Acceso



A:

Almacén industrial

Categoría 7

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1989

Superficie construida = 360 m2

B :

Almacén industrial en dos plantas

Categoría 7

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1989

Superficie construida por planta = 480 m2

C:

Oficina en dos plantas

Categoría 7

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1989

Superficie construida por planta = 140 m2

D:

Nave industrial de fabricación

Categoría 7

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1989

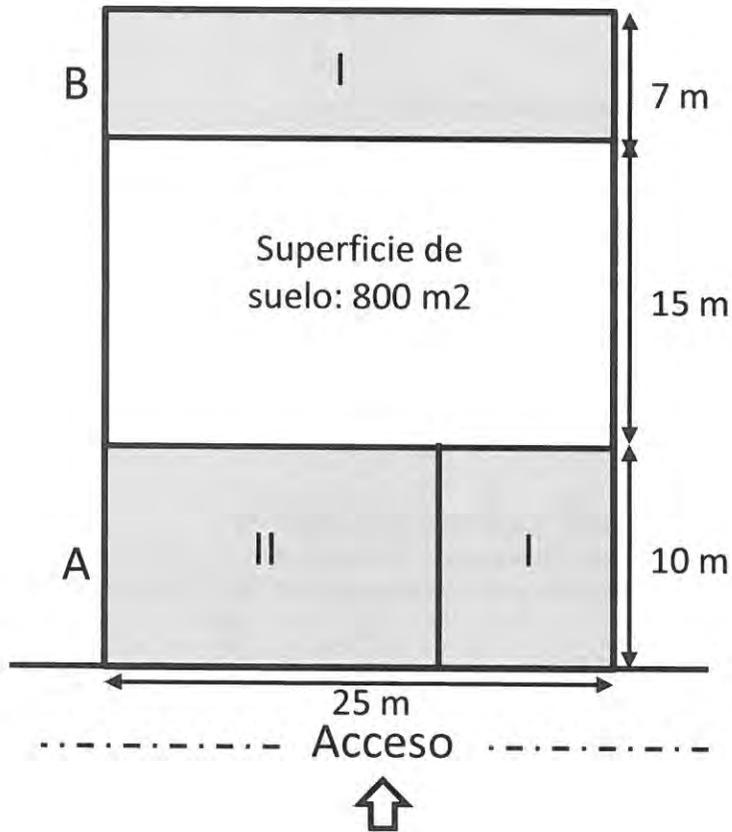
Superficie construida = 530 m2

VALOR CULTIVOS 2018 = 3.500 €

ANEXO 4

INMUEBLE 2
Plano N°4

Urbanística correspondiente al inmueble: MCR
Clasificación urbanística del suelo: URBANO



A:

Vivienda unifamiliar en línea con garaje

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-2000

B:

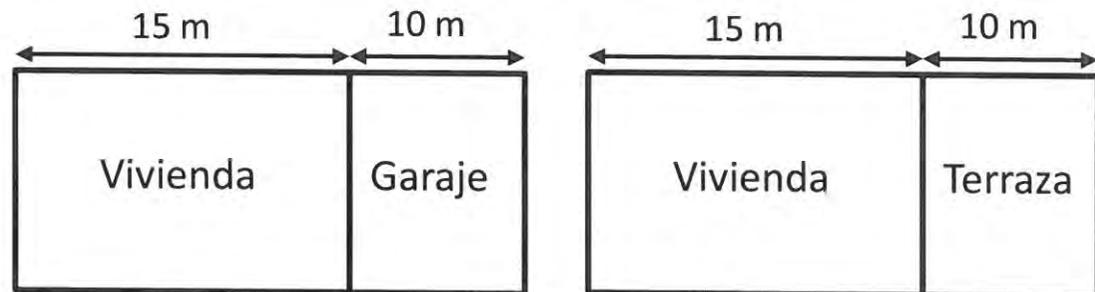
Almacén

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-2000

Descripción construcción A



Planta baja

Planta alta

ANEXO 4

INMUEBLE 3
Plano N°10

Urbanística correspondiente al inmueble: **EL**
Clasificación urbanística del suelo: **URBANO**



Campo de golf 9 hoyos

Fecha certificado final de obra 25-10-1990

A:

Cafetería

Categoría 2

Estado de conservación normal

Fecha certificado final de obra 25-10-1990

Vestuarios

Categoría 2

Estado de conservación normal

Fecha certificado final de obra 25-10-1990

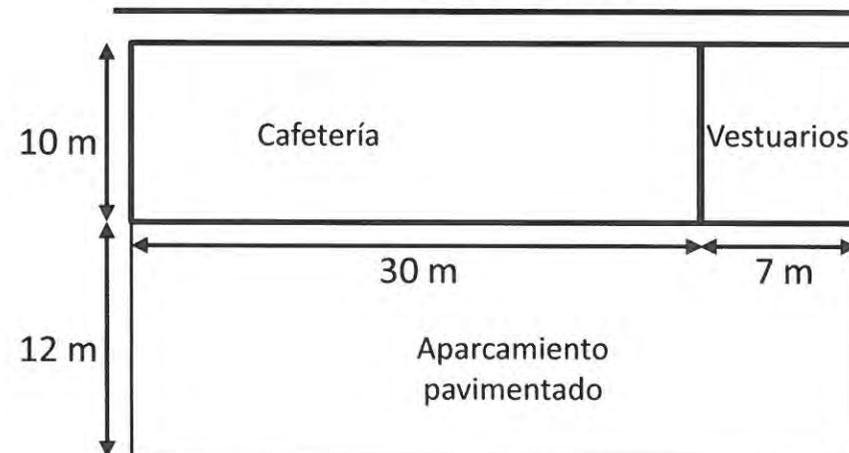
Aparcamiento

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha certificado final de obra 25-10-1990

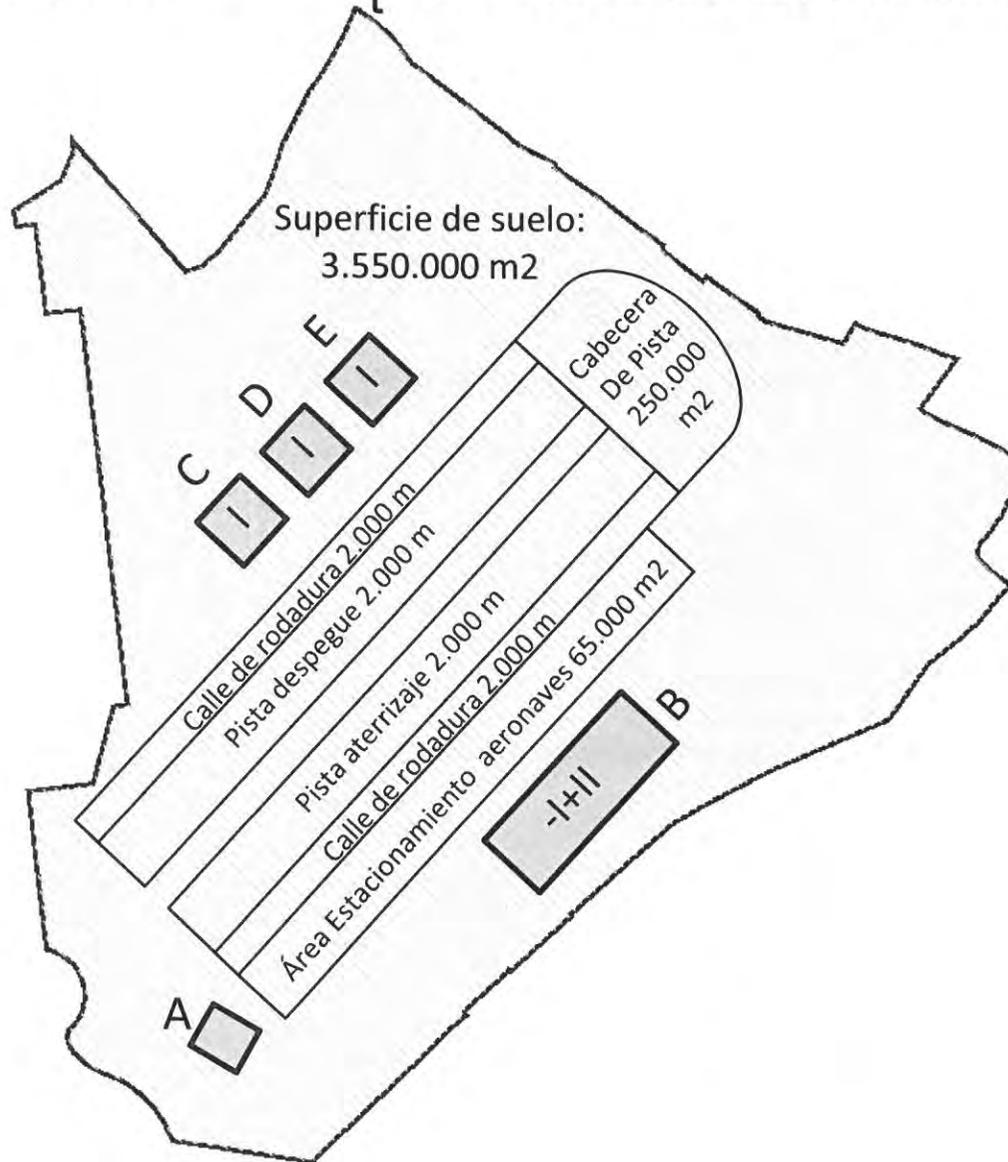
Descripción construcción A



ANEXO 4

INMUEBLE 4
Plano Nº10

Urbanística correspondiente al inmueble: SE-30.2
Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE PROTECCIÓN



Aeropuerto Comercial Categoría 1ª A

Se aprueba el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario en 2014, donde se establece la ordenación detallada del recinto aeroportuario.

Fecha certificado final de obra 25-01-2018
Puesta en funcionamiento 10-03-2018

A:

Torre de control:

40 m de altura
Estado de conservación normal
Fecha certificado final de obra 25-10-2018

B:

Terminal de pasajeros:

Descripción (ver página siguiente)

C-D-E:

Hangar:

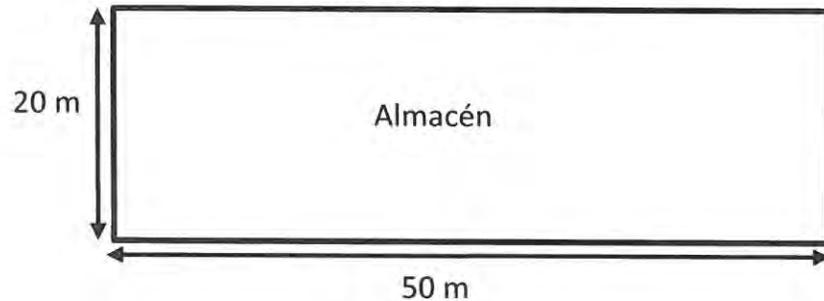
Estado de conservación normal
Fecha certificado final de obra 25-10-2018
Superficie 100m2

ANEXO 4

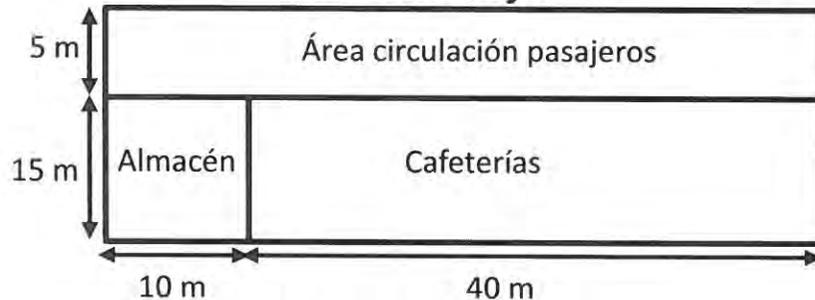
INMUEBLE 4

Descripción construcción B – TERMINAL DE PASAJEROS

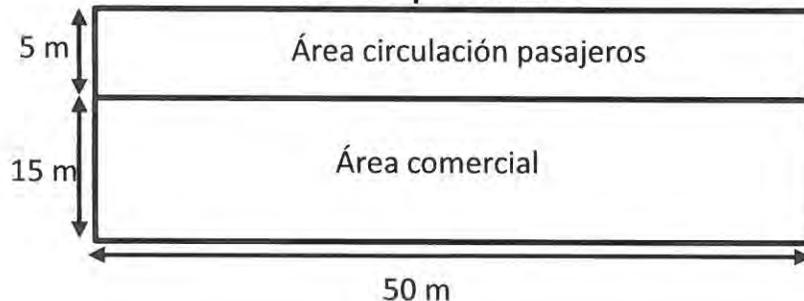
Planta sótano



Planta baja



Planta primera



Terminal de pasajeros:

Categoría 4

Fecha certificado final de obra 25-10-2018

Dentro de la Terminal de pasajeros, se encuentra:

Cafeterías:

Categoría 2

Estado de conservación normal

Almacenes

Categoría 4

Estado de conservación normal

Comercios:

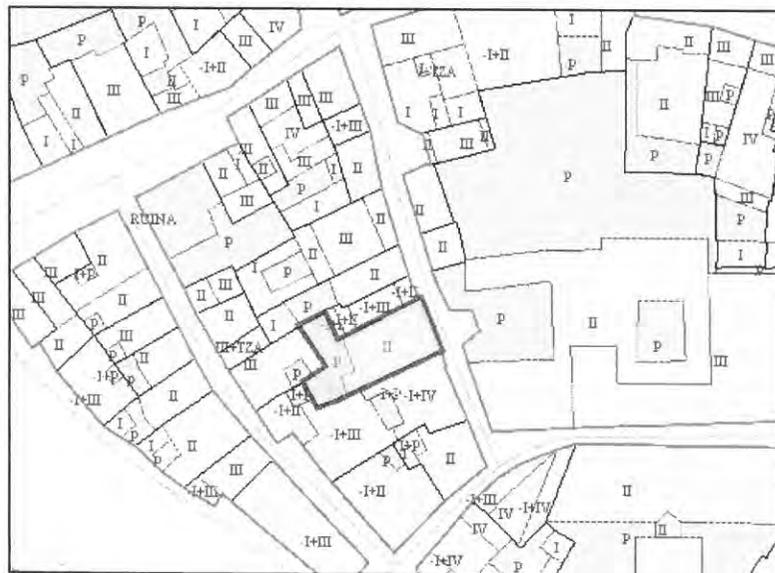
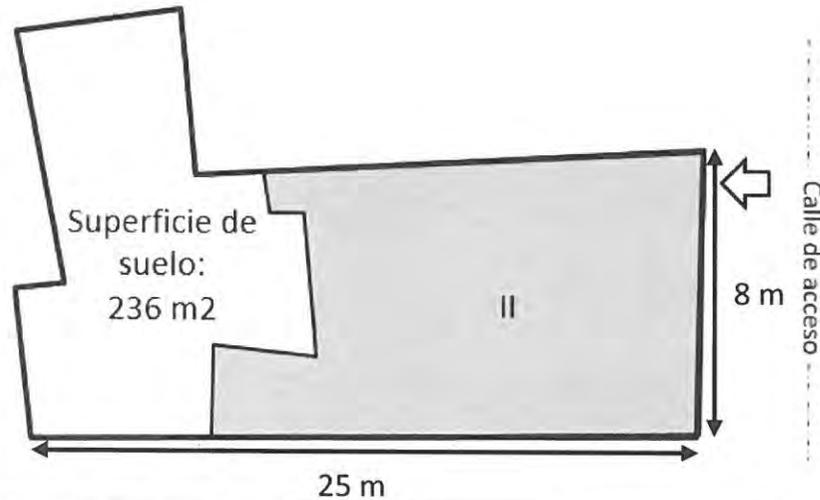
Categoría 2

Estado de conservación normal

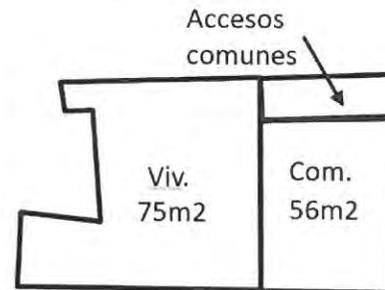
ANEXO 4

INMUEBLES 5 y 6
Plano N°13

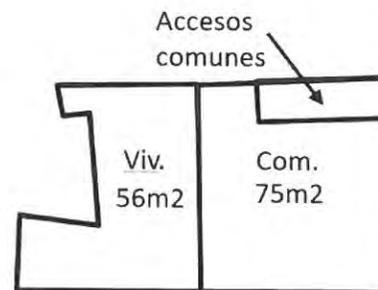
Urbanística correspondiente al inmueble: MCA III-P
Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO



Descripción de la construcción



Planta baja



Planta alta

Parcela:

Superficie de parcela: 236 m²
Superficie construida por planta = 146 m²
Edificio en régimen de propiedad horizontal incluido en el Plan Especial del Casco Histórico de Montenorte, con protección estructural

Inmueble 5:

Comercio (Com.)

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 12-1-1930

Reforma total finalizada el 15-4-2002

Inmueble 6:

Vivienda (Viv.)

Categoría 3

Estado de conservación normal

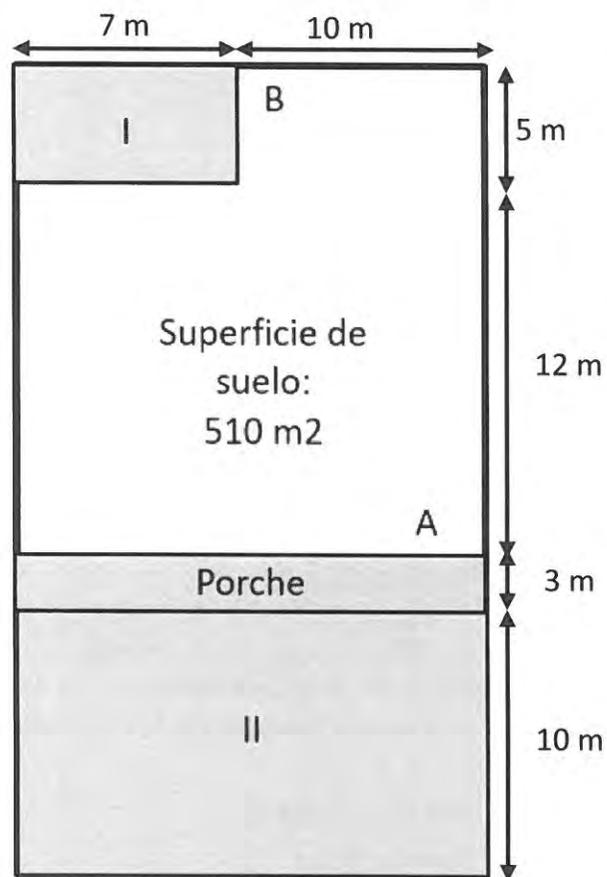
Fecha de certificado final de obra 12-1-1930

Reforma total finalizada el 15-4-2002

ANEXO 4

INMUEBLE 7
Plano N°14

Urbanística correspondiente al inmueble: MC3-ME3
Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO



A:

Vivienda unifamiliar

Categoría 6

Estado de conservación ruinoso

Fecha de certificado final de obra 27-10-1945

B:

Almacén industrial

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 12-8-2000