



CIRCULAR 03.04/18/P, DE 6 DE FEBRERO, SOBRE GRABACIÓN DE DATOS CATASTRALES EN LOS EXPEDIENTES DE INCORPORACIÓN DE BIENES INMUEBLES O DE ALTERACIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS.

Las funciones de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario se ejercen por la Dirección General del Catastro, bien directamente, bien a través de diversas fórmulas de colaboración, mediante convenios con Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales y otras entidades y corporaciones públicas, tal como señala el artículo 4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo.

En algunas ocasiones los trabajos necesarios para realizar estas funciones son objeto de contratación con empresas especializadas. En particular, la Dirección General del Catastro encomienda a la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A., como medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración General del Estado, diversos trabajos de mantenimiento de la base de datos catastral, tanto propios como del ámbito de los convenios en los que las entidades colaboradoras opten por recabar su apoyo.

En este marco de mantenimiento colaborativo, y dada la convivencia de distintas normas técnicas de aplicación al amparo de las ponencias de valores vigentes en cada municipio, es conveniente recoger en Circular determinados criterios referentes al tratamiento y grabación de la información resultante de la tramitación de los distintos expedientes de incorporación de bienes inmuebles o de alteración de sus características, para garantizar su conocimiento general y su plena aplicación, contribuyendo con ello al tratamiento homogéneo de la información catastral.

Por todo lo anterior, esta Dirección General dispone lo siguiente:

ÍNDICE

INSTRUCCIÓN PRIMERA.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

INSTRUCCIÓN SEGUNDA.- PREVALENCIA DE LAS PONENCIAS DE VALORES VIGENTES.

INSTRUCCIÓN TERCERA.- EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

- 3.1. Información gráfica.
- 3.2. Información grabación alfanumérica.
 - 3.2.1. Fechas de alteración.
 - 3.2.2. Datos de finca y de suelo.
 - 3.2.3. Datos de construcción.
 - 3.2.4. Datos de cultivos.
 - 3.2.5. Datos de inmuebles.





3.2.6. Datos de titulares.

3.2.7. Grabación de Informe de actuaciones.

3.2.8. Grabación alfanumérica de fincas afectadas simultáneamente por dos ponencias.

INSTRUCCIÓN CUARTA.- CRITERIOS ESPECÍFICOS DE NORMALIZACIÓN.

4.1. Incorporación de proyectos de compensación y de reparcelación.

4.2. Superficies de las edificaciones.

4.3. Cómputo de superficie y representación de porches, cobertizos, terrazas y jardines.

4.4. Bajo cubiertas en edificios de viviendas.

4.5. Tipología constructiva.

4.5.1. De locales comerciales.

4.5.2. De garajes, aparcamientos y trasteros.

4.6. Categoría de la edificación.

4.7. Reformas y estados de vida.

4.8. Tipos de valor a aplicar en locales según los usos, destinos y tipologías.

4.9. Grandes superficies de obras de urbanización en usos no residenciales.

4.10. Equipamientos y zonas verdes.

4.11. Reparto de elementos comunes.

4.12. Tipología de edificación rural.

4.13. Construcciones en suelo rústico.

4.14. Cultivos.

4.15. Servidumbres.

INSTRUCCIÓN QUINTA.- CONTROL INTERNO.

a) FXCC.

b) Datos alfanuméricos.

c) Cruce gráfico-alfanumérico.

INSTRUCCIÓN SEXTA.- DEROGATORIA.

ANEXOS

ANEXO 1.- PORCHES, COBERTIZOS Y TERRAZAS.

ANEXO 2.- GARAJES, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS.

ANEXO 3.- CUADRO DE COMBINACIONES DE USOS, DESTINOS, TIPOLOGÍAS Y TIPOS DE VALOR.

ANEXO 4.- VALORACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.

ANEXO 5.- CUADRO DE COEFICIENTES SEGÚN NORMAS TÉCNICAS DE APLICACIÓN.

ANEXO 6.- FICHA TIPO DE DATOS DE CAMPO.





INSTRUCCIÓN PRIMERA.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las instrucciones recogidas en la presente circular serán de aplicación a partir del momento de su aprobación en la grabación de datos catastrales en los expedientes de incorporación de bienes inmuebles o de alteración de sus características, realizada por las Gerencias del Catastro por medios propios o instrumentales, por entidades colaboradoras en el ámbito de los respectivos convenios, o por empresas contratadas por éstas.

Con carácter transitorio, los expedientes en fase de ejecución en el momento de la aprobación de la presente circular podrán finalizarse conforme a la Circular 03.04/11/P de 14 de noviembre.

INSTRUCCIÓN SEGUNDA.- PREVALENCIA DE LAS PONENCIAS DE VALORES VIGENTES.

Los criterios recogidos en las siguientes instrucciones serán de aplicación en todo lo que no sea contrario a lo establecido en las correspondientes ponencias de valores vigentes en cada municipio, total y parcial, en su caso, cuyos criterios prevalecerán.

INSTRUCCIÓN TERCERA.- EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La ejecución de los trabajos conlleva la elaboración de la información gráfica y alfanumérica necesaria para la completa descripción del inmueble o inmuebles resultantes de la alteración catastral.

3.1. Información gráfica.

Se comprobará la documentación gráfica aportada en el expediente y se cotejará con la información jurídica o administrativa correspondiente. En el caso de una discrepancia importante entre ambas, la Gerencia o entidad colaboradora requerirá al titular la documentación actualizada, dejando constancia en el expediente.

Asimismo, la información gráfica se comprobará con la cartografía y la ortofotografía más reciente, para en su caso situar correctamente la construcción sobre la parcela, así como para detectar posibles construcciones no catastradas que deban ser objeto de un expediente al efecto, y se procederá a la realización del FXCC (indicando para cada uno de sus vértices su sistema de referencia, ETRS89 o REGCAN95, el sistema de proyección, UTM, y su huso geográfico y coordenadas, x, y).





Si de la documentación del expediente y las comprobaciones realizadas se dedujera la falta de concordancia de la cartografía catastral con la realidad inmobiliaria, se deberán realizar las actuaciones administrativas necesarias para determinar si procede su rectificación (trámites de audiencia a terceros en caso de afección a fincas colindantes, requerimientos...) dejando constancia de todo ello en el expediente y de tal manera que el resultado de la tramitación sea la máxima concordancia posible con la realidad.

A. Criterios para la realización de los FXCC:

- El formato de intercambio de información gráfica FXCC, incluye toda la información necesaria para reproducir los croquis catastrales (CC), en los que se detalla la planta general de la parcela, la fotografía de la fachada y el detalle de las plantas significativas del/los edificio/s si los hubiera y permite actualizar la cartografía catastral.
- Se realizarán conforme a los criterios, normas y estructura establecidos en el **FORMATO FXCC** vigente, para intercambio de información gráfica asociada a parcelas catastrales.
- Constará el número de expediente y año asignado por la Gerencia y, en su caso, código de la entidad colaboradora origen del expediente (si ha sido generado por una Gerencia, el código será novecientos y el número de la delegación, ej. Cádiz: 911, si ha sido generado por el Ayuntamiento, el código de este último).
- Incluirán, también en el caso de **viviendas unifamiliares**, la planta general y todas las plantas significativas, en las que se describirán los distintos locales de construcción y su destino.
- En expedientes de cuya tramitación resulten parcelas o locales colindantes afectados se rectificará el FXCC de estas parcelas si existe, con el objeto de que la carga en la cartografía permita el uso de los procedimientos de actualización masiva.

B. Criterios para la digitalización de los FXCC:

- Con carácter general, para la ejecución del FXCC se partirá de la representación





gráfica de la parcela o parcelas resultante de la cartografía catastral.

- Se dibujarán preferentemente conforme a los planos de ejecución definitiva, serán concordantes con la realidad física existente e incluirán todas las construcciones y modificaciones que se deriven del expediente o expedientes que afecten a la finca.
 - Cuando se aporten planos acotados, las superficies que se tomarán para la realización de los FXCC serán las que resulten de dichas cotas, que prevalecerán sobre la escala gráfica siempre que estén completas y sean fácilmente legibles.
 - Cuando se aporten planos sin acotar, pero con escala gráfica, se utilizará ésta para la confección de los FXCC.
- En parcelas con viviendas unifamiliares constituidas como comunidades de propietarios (división horizontal tumbada), se dibujarán como línea de la capa de construcciones las divisiones de suelo correspondientes a los espacios de uso privativo, comunes de uso privativo, comunes o viales, de conformidad con la realidad física existente.
- La superficie de los locales de los FXCC será la que resulte de la digitalización, a cuyos efectos se tendrán en cuenta las consideraciones establecidas en el apartado 4.2. Además, se deberá reflejar la superficie de todos los locales a los que se pueda asignar un uso y destino específico, teniendo en cuenta que para locales iguales las superficies deberán ser iguales (viviendas, garajes, trasteros, etc.).

La superficie construida de los locales que se obtenga de los FXCC debe coincidir con la que se grave en los registros de construcción de la base de datos alfanumérica.

- C. En el caso de **entrega de los ficheros FXCC** por las entidades colaboradoras y las empresas contratadas, ésta se efectuará en dos carpetas dentro de la carpeta genérica del municipio y con los nombres de:
- **“Fincas expediente”**. Serán las propias del expediente y sólo las atribuibles al mismo. Se incluirá toda la documentación aportada escaneada, a partir de la cual se ha realizado la digitalización, para su archivo en el servidor/histórico.





La digitalización de documentos deberá realizarse según el texto “*Normas de digitalización y carga de documentación electrónica por Entidades Colaboradoras*” disponible en el Portal de la DGC en el apartado Herramientas informáticas para la colaboración.

- “**Fincas afectadas**”. Contendrá todas las fincas colindantes cuyos linderos resulten alterados por la resolución del expediente, independientemente de la cuantía de la alteración.

Además, dicha carpeta comprenderá dos subcarpetas:

- “Fincas afectadas con audiencia previa”, en la que se incluirán las fincas de los interesados a los que la Gerencia haya concedido dicho trámite.
- “Fincas afectadas sin audiencia”, en la que se incluirán las nuevas fincas afectadas detectadas durante la resolución del expediente. La Gerencia realizará los trámites correspondientes.

3.2. Información grabación alfanumérica.

Con carácter general, los datos alfanuméricos deben ser coincidentes con la información gráfica.

Si los entes colaboradores entregasen la información alfanumérica en **formato FIN**, la información incluida en el mismo será compatible con la correspondiente de los FXCC y comprenderá todas las parcelas, las originales del expediente y, en su caso, las afectadas. Para asegurar que los datos coinciden se realizará la validación conjunta de ambos ficheros, pudiendo utilizar el programa de validación que a tal efecto figura en el Portal de la Dirección General del Catastro en Internet.

3.2.1. Fechas de alteración.

En general, se entiende por fecha de alteración aquella en la que se produjo el hecho, acto o negocio jurídico que originó una determinada alteración catastral.

Dado que las modificaciones en la base de datos catastrales pueden derivarse de distintas causas y realizarse a través de distintos procedimientos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- **Nueva construcción**, ampliación de la existente, rehabilitación o reformas: se





considerará como fecha de alteración el día de terminación de las obras.

La fecha de terminación de las obras será, por orden de prelación:

- 1º. La fecha de finalización de las obras que se establezca en el certificado final de obra y, en su defecto, la fecha del certificado.
 - 2º. La que se deduzca de la escritura de obra nueva terminada.
 - 3º. La certificada o informada por el técnico municipal.
 - 4º. La certificada o informada por técnico cualificado.
 - 5º. La establecida en cualquier otro documento que justifique la finalización de la obra (*ortofotografía u otro documento gráfico, informe técnico de datos de campo, licencia de 1ª ocupación, cédula de habitabilidad, declaración firmada por el interesado,...*).
- Cambio de **titularidad** y variación en la cuota de participación: se considerará como fecha de alteración la establecida en la escritura pública, documento administrativo o judicial correspondiente.

Si se trata de documento privado se tomará como fecha de alteración la que conste en el registro de entrada en cualquier oficina pública.

- Modificación de **uso y destino** y por cambio de cultivo: se considerará como fecha de alteración la del documento que acredite la alteración (licencia o autorización, certificado de técnico competente, proyecto visado u otro documento equivalente).

Cuando se trate de un **cambio de cultivo** o aprovechamiento de secano a regadío, la fecha de alteración será aquella en la que se cumplan a la vez todos los requisitos exigidos en la instrucción primera de la Circular 09.04/2015.

- **Agregaciones, agrupaciones, segregaciones y divisiones de suelo o locales**, con carácter general se considerará como fecha de alteración la establecida en la escritura pública.

En todo caso, no se inscribirán segregaciones ni divisiones sin el documento jurídico que las acredite, por lo que en caso de documento privado se exigirá la autorización administrativa que proceda o la certificación de que ésta no es necesaria, en las que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados. En inmuebles de naturaleza rústica, la certificación o licencia





administrativa de cumplimiento de superficies mínimas a efectos urbanísticos no implica el cumplimiento de la normativa agraria o forestal, que deberá comprobarse de forma expresa, por lo que la licencia o certificado de innecesidad de la misma deberá emitirla la administración agraria o forestal competente.

Se tendrán en cuenta las siguientes excepciones:

- En las segregaciones, agrupaciones, divisiones, agregaciones, divisiones horizontales de edificios, de parcelas de suelo o locales ya existentes en la base de datos catastral, consecuencia de actuaciones no derivadas de una actuación urbanística, considerando lo establecido en el artículo 1.227 del Código Civil y en las instrucciones de la *Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril, sobre el tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio*, relativas a la presentación de un **documento privado**, la fecha de alteración será la del día en que se hubiese incorporado o inscrito en un registro público, la de la muerte de cualquiera de los que lo firmaron o la de presentación del documento en el Catastro.
- En el caso de **solicitud** de inscripción de los titulares de trasteros o plazas de estacionamiento en pro indiviso, de conformidad con la DT2ª del RD 417/2006, la fecha de alteración será la de la solicitud. Se tendrá en cuenta que sólo procede la solicitud cuando los mismos han sido adquiridos mediante escritura pública formalizada con anterioridad al 25 de abril de 2006, fecha de entrada en vigor del real decreto mencionado.
- **Proyectos de reparcelación o de compensación**, se considerará como fecha de alteración la de aprobación definitiva.

En todo caso, se deberá tener constancia de la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o de compensación para la incorporación de éstos a la base de datos catastral.

- Proyecto de urbanización, se considerará como fecha de alteración la de finalización de las obras de urbanización, que será por orden de prelación:
 - 1º. La fecha del certificado final de obra e instalaciones.
 - 2º. La fecha del Acta de recepción por el Ayuntamiento.
 - 3º. La fecha de la ocupación o puesta en servicio.





- 4º. La establecida en cualquier otro documento que justifique la finalización de las obras de urbanización.

3.2.2. Datos de finca y de suelo.

PONENCIA DE VALORES A APLICAR

Con carácter general, en actuaciones de mantenimiento se deberá mantener la ponencia previamente asignada a la finca alterada.

- Si la alteración tiene efectos anteriores a la entrada en vigor de la ponencia total vigente y, en todo caso, cuando esta última haya sido aprobada hace menos de 4 años, se deberán ejecutar dos etapas de grabación en el expediente, una con la ponencia anterior y otra con la actual.

En el módulo de Catastro externo, la primera situación de la finca, para su valoración con la ponencia anterior, se grabará en *Catastro externo* y la segunda situación, para su valoración con la ponencia actualmente vigente, se grabará en *Catastro externo adicional*. No se utilizará la grabación en simulación para estos casos. Tras la validación, valoración y supervisión de los resultados, se cargarán masivamente los datos tanto de Catastro externo como de Catastro externo adicional a Catastro real.

- En caso de que la parcela esté afectada simultáneamente por dos ponencias vigentes, se deberá grabar en finca la ponencia más reciente y proceder como se especifica en el apartado 3.2.8.

FORMA DE VALORACIÓN

A. Ponencias de vía y tramo (año de aprobación de la Ponencia Total < 2005).

En finca se deberá grabar la forma de valoración, de acuerdo a los criterios establecidos en la Instrucción 14.04/98, de 9 de julio, sobre la utilización de las formas de valoración en la base de datos catastral, por lo que en actuaciones de mantenimiento se aplicarán los siguientes criterios generales:

- Sólo se deben usar las formas de valoración estándar, por tanto, no se utilizarán: 3.5, 4.5, 4.1.
- En el caso de modificación de la finca (segregaciones, agrupaciones, ampliación





de construcción,...) se mantendrá en la medida de lo posible la forma de valoración existente con anterioridad a la alteración.

- En el caso de obras nuevas completas no se utilizarán las formas de valoración 5.1, 5.2 ni 5.4.

En los demás casos, las formas de valoración se aplicarán de acuerdo con el cuadro siguiente:

FORMA DE VALORACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD					VALORACIÓN DEL SUELO
	SUELO	TODOS P. VERTICAL		COPRO D.HORIZONTAL		
		NNTT 89/93	NNTT 82/86	NNTT 89/93	NNTT 82/86	
TRAMO sólo con valor UNITARIO						
VUELO/REPARTO						
(-).(-)		32	31	42		POR UNITARIO
.	11					POR UNITARIO
TRAMO con valor de REPERCUSIÓN Y UNITARIO						
VUELO/REPARTO						
.	11					POR UNITARIO (o repercusión teórica)
(-).(-)		34		44		Valora por unitario y repercusión, compara y elige el mayor
		32	31	42		POR UNITARIO (o repercusión teórica)
1 y 2.A		34		44		REPERCUSIÓN REAL
3.(-)		34		44		REPERCUSIÓN REAL
4.*		32	31	42		POR UNITARIO (o repercusión teórica) NO APLICA GB=1,40

VUELO en tramo: **(-)** blanco, depende del tipo de forma de cálculo, **1**, VL = (S-CR)*RM, **2**, VL = (S-CR)*F*RM, **3**, no se considera el vuelo, y **4**, valora por unitario y aplica RM pero no G+B.

REPARTO DE VUELO en datos Finca: **2**, reparte por superficie del local, **3**, reparte por coeficiente de propiedad, **A**, anula el vuelo y cambia a vuelo 3 y **C**, no aplica el coeficiente de gastos y beneficios G+B.

▪ **Casos especiales:**

- **Fincas infraedificadas**

Se utilizarán las siguientes formas de valoración:





- **34/3C**, si existe un sólo inmueble.
 - **44/3C**, si existen varios inmuebles.
- **Valoración de edificaciones por fases.**
- a) Si se aplican NNTT 1982-1986-1989.
- Se utilizarán las siguientes formas de valoración:
 - **6.2**: el vuelo se reparte por coeficientes de propiedad distintos entre los titulares correspondientes.
 - **6.4**: el vuelo se reparte a partes iguales.
 - Además, en inmueble se consignará en “tipo de propiedad” **inmueble o vuelo** según corresponda.
- b) Si se aplican NNTT 1993:
- Además de las formas 6, se podrá utilizar la forma de valoración **4.4/3._** y emplear la **tipología** constructiva **00000**, con uso y destino **M**.
- Esta tipología no asigna valor a la construcción y permite valorar el vuelo en función de la superficie potencial edificable y el tipo de valor consignados en el local correspondiente, sin aplicarle el coeficiente G+B.

En todos los casos, se comprobará siempre el valor del vuelo resultante aunque la valoración no dé error.

- **Inmuebles con valoración singularizada**

Se utilizarán las formas de valoración:

- **3.0**, si existe un sólo inmueble.
- **4.0**, si existen varios inmuebles.

Estas formas permiten cumplimentar el valor de la construcción en la tabla *Bien Inmueble*, en el campo *Valor singular*.

Además, cuando no se deban aplicar los gastos y beneficios de la promoción en la tabla Finca en **reparto de vuelo** se consignará **C**.

B. Ponencias de Zonas de valor (año de aprobación de la Ponencia Total \geq 2005).

No será necesario grabar la forma de valoración ya que la deducirá el programa durante el proceso de valoración, según el tipo de zona de valor asignada (U-- de





unitario, R-- de repercusión).

Para la valoración de construcciones por fases se empleará:

- La tipología constructiva 00000.

- Uso y destino M.

Cuyo funcionamiento es el anteriormente señalado.

3.2.3. Datos de construcción.

En la grabación de los datos se tendrán en cuenta los criterios específicos de normalización recogidos en la instrucción cuarta.

Además se respetarán los siguientes criterios de grabación:

- En comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, la grabación de los distintos locales que componen el edificio se realizará desde la última planta bajo rasante o, en caso de no existir esta, desde la planta baja hasta el último piso.

Con carácter general se grabará por portales o escaleras, a excepción de los locales comerciales en planta baja y los garajes y trasteros que se grabarán correlativamente.

En todo caso, el orden de grabación de los locales permitirá hacer coincidir el número de inmueble o cargo con el "Nº Orden DH" para evitar confusiones al tramitar los cambios de titularidad.

- Las superficies construidas de los locales serán las resultantes de los FXCC, tal como se especifica en el apartado 3.1.B.

3.2.4. Datos de cultivos.

En la grabación de los datos de cultivo, se tendrán en cuenta los criterios específicos de normalización de la instrucción cuarta.

3.2.5. Datos de inmuebles.

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se cumplimentará, cuando proceda, el campo "Documentación completa" con el identificador que corresponda de acuerdo con la instrucción primera de la Circular 06.01/2013/P, de 4 de octubre, sobre identificación del documento origen de la





alteración.

- En el supuesto de división horizontal, el coeficiente de propiedad o cuota de participación que se grabará en el campo “*Coef.Participación*” será siempre el especificado en la escritura de división horizontal para el elemento privativo correspondiente.

Cuando el bien inmueble sea un conjunto de elementos privativos, incluidos trasteros y plazas de estacionamiento en “pro indiviso”, será igual a la suma de los coeficientes de todos ellos.

La suma de los coeficientes de propiedad de todos los inmuebles de la finca debe ser 100, o sus múltiplos en los casos de inmuebles por fases.

- Los trasteros y plazas de estacionamiento en pro indiviso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Real Decreto 417/2006, tendrán la consideración de bienes inmuebles independientes cuando estén adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular mediante escritura pública en la que se incluya su descripción pormenorizada.
- Si las participaciones no hacen mención a ningún local concreto, se grabará un inmueble único y como titular la comunidad constituida con su número de identificación fiscal y representante y, en su defecto, los cotitulares con su porcentaje de participación correspondiente.
- En los complejos inmobiliarios privados sólo se grabarán como inmuebles independientes los elementos privativos cuando se haya presentado la correspondiente autorización administrativa o testimonio notarial, necesarios para su constitución o modificación, de conformidad con el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, o se cumplan los supuestos legales recogidos en el mismo.

Los complejos inmobiliarios, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal, reúnen los siguientes requisitos:

- a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.





- b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
- De acuerdo con la Circular 07.04/06, de 9 de junio, sobre criterios de asignación y modificación de la **referencia catastral** de los bienes inmuebles:
 - En las obras nuevas con un único inmueble “TODOS” que se den de alta sobre un bien inmueble existente, se respetará el número del inmueble que tuviera grabado, ya que la referencia catastral (RC) no se modifica.
 - En las obras nuevas con división horizontal, los nuevos números de inmueble (que se grabarán por su orden en la DH desde el primero) empezarán a partir del siguiente al existente, que desaparece para no reutilizar la referencia catastral.

En todo caso, el número de inmueble o cargo coincidirá siempre que sea posible con el “Nº Orden DH” para evitar confusiones al tramitar los cambios de titularidad. Para ello, cuando el inmueble origen tuvieran asignado el 0001 se podrá comenzar por el 0002, que se corresponderá con el número 2 de la división horizontal, hasta llegar al último, tras el que se podrá grabar el 1001, número de inmueble que corresponderá al número 1 de la división horizontal.

- Si en una finca se modifica la división horizontal no se reutilizarán los números de inmueble de la división anterior, a no ser que se trate del mismo local.
- Para la determinación de la referencia catastral en el caso de segregaciones, agrupaciones, divisiones y agregaciones se tipificará el acto jurídico según el criterio fijado en la escritura por el notario.

Cuando se trate de segregaciones, se tendrá en cuenta que en el inmueble de la parte no segregada se conservará siempre la referencia catastral (RC) de la finca matriz y solo se asignará una nueva a cada una de las fincas segregadas.

En las divisiones de pisos y locales, para evitar confusiones al tramitar los cambios de titularidad, los nuevos cargos comenzarán por el número que correspondía al inmueble que se divide, p.ej. si era el 0003 y se ha dividido en dos, se asignarán los números de inmueble 3001 y 3002, para indicar el inmueble





del que proceden. En el caso de segregación de locales, se mantendrá el cargo del inmueble origen, 0003 en el ejemplo anterior, y al nuevo local resultante de la segregación se le asignará un nuevo cargo que comenzará por el número que correspondía a dicho inmueble, 3001 en el ejemplo.

- En los garajes y locales comerciales el domicilio tributario se corresponderá con el de su acceso.
- Cuando en un mismo edificio existan viviendas y trasteros, o garajes y locales comerciales, para identificar los distintos bienes inmuebles que en escritura se llaman igual (trastero 1, 2, 3,... y local 1, 2, 3,...), se podrá utilizar el campo Escalera para su identificación (G- garaje, T- trastero, etc.) y el campo Puerta se rellenará con los dígitos que permitan su identificación (por ejemplo: trastero 1 en planta sótano 1: T/-1/01, garaje 1 en planta sótano 1: G/-1/01). Si el número excede de 99 se continuará con la numeración correlativa (garaje 100 en planta sótano 1: G/-1/100).
- El campo “*Nº Orden DH*” se rellenará siempre con el número de orden de la escritura de división horizontal correspondiente, incluido el caso de entrega de la información vía formato FIN.

En el caso de un inmueble en pro indiviso, se grabará el número de orden que corresponda según la escritura y una extensión que indique, después de un punto separador, el número de orden del pro indiviso. Ejemplo: si el número del elemento según la escritura de división horizontal es el 98, cada participación indivisa se numerará como 98.1, 98.2, 98.3,.....,98.N.

3.2.6. Datos de titulares.

- Los datos de los titulares catastrales se grabarán según estén descritos en la escritura de propiedad correspondiente, o documento que acredite la alteración.
- En las altas de nueva construcción de copropiedades siempre se grabará inicialmente el promotor, y a continuación se procederá a la grabación de los distintos titulares, bien directamente como documentos 901-N ó a través de la herramienta informática que se implemente en EXTERNOS y en el formato FIN en SIGECA.
- En los titulares de todos los derechos inscribibles en el Catastro, se grabarán también los cotitulares. No se inscribirán en el Catastro nuevos titulares de derechos reales





de disfrute (utilización de vivienda, aprovechamiento por turno...) sometidos a imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF, por lo que no se grabarán en la aplicación SIGECA/SAUCE aunque lo hayan solicitado en el expediente. La información que ya conste inscrita se guardará en la historia.

- Conforme al mismo artículo anterior, en las entidades sin personalidad (herencias yacentes y comunidades de bienes) se grabará como representante el representante legal, si este no se ha designado, el gestor y, en su defecto, el partícipe.

3.2.7. Grabación de Informe de actuaciones.

Los sistemas de información catastrales habilitarán la grabación asistida de un informe de actuaciones.

Hasta dicha habilitación,

- Cuando la tramitación se realice por la Gerencia, finalizada la etapa de Grabación de Datos (GRU1), se incorporará un informe explicativo en la etapa de “Emisión de Informe Técnico” (INF1). Dicho informe recogerá cuál ha sido la modificación realizada, si afecta a los linderos, y su motivación, y explicará todas aquellas incidencias aclaratorias que sirvan para una correcta comprensión de la información incorporada. También se indicará, en su caso, si el expediente debe trasladarse a Inspección o realizar otros trámites.
- Los agentes externos grabarán en la aplicación Sauce un informe explicativo en comentarios externos (COEX).
- En el caso de entrega de la información vía formato FIN, el informe se incorporará a la documentación digitalizada del expediente.

A efectos orientativos, los contenidos del informe, que se adaptarán a cada caso, podrán ser:

- Requerimientos efectuados y fecha.
- Documentos aportados y fecha.
- Antecedentes de hecho (expedientes,...).
- Audiencias a terceros (alegaciones, fecha y documentación aportada).





- En su caso, número de unidades valorativas y módulos aplicados en la valoración singularizada de las construcciones.
- Motivación de la propuesta de resolución. Referencia explícita, en su caso, a la unificación de referencias catastrales en el expediente en el caso de antiguos diseminados.
- Propuesta de resolución.

3.2.8. Grabación alfanumérica de fincas afectadas simultáneamente por dos ponencias.

En el supuesto de fincas afectas por dos zonas de valor o tramos correspondientes a dos ponencias vigentes distintas, por ejemplo una total y una parcial o una instrumental de un simplificado, en Sauce/Sigeca:

- En finca: se asignará la ponencia más reciente y el polígono de la zona o vía-tramo que figura en suelo como subparcela FA.
- En suelo: se subparcelará con arreglo al ámbito de aplicación de cada ponencia y se asignará el tramo o zona de valor y urbanística que le corresponda a cada subparcela.

INSTRUCCIÓN CUARTA.- CRITERIOS ESPECÍFICOS DE NORMALIZACIÓN.

Se establecen los siguientes criterios de normalización:

4.1. Incorporación de proyectos de compensación y de reparcelación.

Las parcelas resultantes de los proyectos de compensación y reparcelación se ajustarán a la información aportada, siempre que estén representadas sobre la cartografía catastral y respeten la delimitación o perímetro envolvente exterior de las parcelas catastrales afectadas. Cuando resulten afectadas fincas colindantes, previamente se deberán realizar las actuaciones que procedan.

Se asignarán nuevas referencias catastrales a las parcelas resultantes con el número de cargo 0000, para que pueda coincidir cuando se edifiquen con el número de la división horizontal, como se expone en el apartado 3.2.5. Si de la documentación se tiene la certeza de que se van a construir sólo viviendas unifamiliares se podrá asignar 0001.





Las que tengan la consideración de vial se incorporarán al Catastro cuando sean de titularidad privada.

La valoración de las nuevas parcelas se realizará atendiendo a su fase de desarrollo, de acuerdo a los criterios y valores establecidos en la Ponencia de Valores de aplicación. En su caso, la Gerencia grabará las nuevas urbanísticas en las tablas correspondientes de la Ponencia de la base de datos catastral alfanumérica. Además, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Ponencias de Vía-tramo

La valoración de las parcelas resultantes se realizará de conformidad con las nuevas condiciones urbanísticas y se asignarán la vía-tramo de valoración y la zona urbanística que correspondan con la calificación y zonificación actual atendiendo al grado de desarrollo del suelo (tramo de Suelo Bruto, No Urbanizado, Desarrollado,...).

Se comprobará si proceden en la nueva situación urbanística los coeficientes anteriormente aplicados (F, M, N...).

b) Ponencias de Zona de valor

- En municipios con Ponencia total aprobada en 2005 o 2006:
Se asignará la urbanística correspondiente a su nuevo grado de desarrollo (p.ej.: aquella cuyo atributo *Calificación* no contenga los valores “PP” ó “UG” si ya no corresponden).
Además, se comprobará si proceden en la nueva situación urbanística los coeficientes anteriormente aplicados (F, M, N...).
- En municipios con Ponencia total aprobada en 2007 y años posteriores:
Se asignará la urbanística correspondiente a su nuevo grado de desarrollo de acuerdo con los cuadros siguientes.

SUELO URBANO INCLUIDO EN UN ÁMBITO DE EJECUCIÓN O GESTIÓN	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
ANTES DE LA APROBACIÓN PLAN	UA
DESPUÉS APROB. PLAN Y REPARCELACIÓN Y ANTES DE FINALIZAR LA URBANIZACIÓN	NU
COMPLETADA LA URBANIZACIÓN	Otras

SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN DETALLADA INCLUIDOS EN SECTORES	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
--	--------------------------





ANTES DE LA APROBACIÓN DE LA REPARCELACIÓN	PP Ó UG
TRAS LA APROB. DE LA REPARCELACIÓN Y ANTES DE FINALIZAR LA URBANIZACIÓN	NU
COMPLETADA LA URBANIZACIÓN	Otras

La valoración se realizará por repercusión, según la edificabilidad real o potencial, o por unitario, atendiendo a la zona de valor en la que se ubiquen las parcelas.

Por otro lado, cuando se realice una reparcelación la Gerencia deberá actualizar en los sectores o recintos correspondientes:

- Los códigos de calificación del mapa de grado de desarrollo (MGD), que pasarán de ser "PP" o "UA" a ser "NU" o "UU".
- Y los códigos de las zonas de valor de la capa principal de los mapas de valor de referencia (SIM_ZONVALOR_OCMI) que dejarán de ser de tipo P y serán R o U, según corresponda.

4.2. Superficies de las edificaciones.

A los efectos de las superficies de las edificaciones, tanto en la interpretación de los planos como, en su caso, en la medición en campo de una edificación se tendrán en cuenta los siguientes criterios técnicos. Para este último caso, se adjunta en el **Anexo 6** la **ficha tipo de datos de campo**.

a) Superficie de edificación a medir y precisión.

- Es la superficie construida, calculada con redondeo y sin fracción decimal.
- Se deberán medir las superficies de cada uno de los recintos que solos o con otros, integren cada bien inmueble, y a los que se pueda asignar un uso y destino específico.
- De acuerdo con los criterios recogidos en la normativa técnica de valoración catastral, se excluyen de la consideración de superficie construida los patios.

b) Espesores de muros de fachada y medianeros.





- Se debe considerar la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de la edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías (es decir, el espesor de los muros). Por lo tanto, en las mediciones de los recintos debe incluirse:
 - El espesor de los muros exteriores de las fachadas exteriores, interiores o a patios.
 - El 50% del espesor de estos muros si son medianeros.
- A las medidas de la caja de escalera en la última planta se debe añadir el espesor de los muros al exterior, o el 50% de los mismos si son medianeros.

c) Espesores de muros bajo rasante.

- El límite de edificación será el que se considere como línea exterior de los paramentos perimetrales de la edificación.
- Por ello en el caso de piscinas se considerará el espesor de los muros perimetrales.

d) Espesores de muros o tabiques interiores.

- En edificaciones de propiedad única, principalmente viviendas unifamiliares y naves o almacenes industriales, el espesor de los muros o tabiques que separen recintos colindantes de construcción de distinto uso o destino se repartirá entre ellos a partes iguales.
- En edificaciones en régimen de propiedad horizontal se aplicará este mismo criterio de reparto al 50%, respecto del espesor de muros o tabiques que separen recintos privativos colindantes, recintos de construcción de distinto uso o destino, o recintos privativos de recintos de elementos comunes.
- Las medidas de los recintos de elementos comunes (portal o zaguán, caja de escalera y pasillos de distribución) incluirán su parte correspondiente de sus muros o tabiques separadores: el 100% del espesor correspondiente de sus muros de fachada exteriores, interiores o a patios; el 50% del espesor correspondiente de sus muros medianeros, según el caso.





e) Plazas de aparcamiento y trasteros en edificaciones en régimen de propiedad colectiva.

- Las plazas de aparcamiento no cerradas se medirán a eje de pintura en el pavimento.
- En todo caso, en la medición de los recintos destinados a plazas de aparcamiento y trasteros se considerará como límite el paramento interior de los muros perimetrales de la edificación. El espesor de estos muros se integrará en el recinto del elemento común que se corresponda con el resto de superficie hasta el total construido de planta, es decir, con la superficie destinada a rampas, zonas de rodadura, accesos, y otros elementos constructivos.

f) Silos y depósitos

- En los silos y depósitos se medirá y grabará el volumen exterior en metros cúbicos, de conformidad con las unidades del coeficiente del cuadro del valor de las construcciones. En el FXCC de planta general deberán asignarse tantas plantas como correspondan al resultado de dividir el volumen entre la superficie en planta del silo o depósito.

4.3. Cómputo de superficie y representación de porches, cobertizos, terrazas y jardines.

a) Porches

- Se reflejarán siempre en el FXCC, con los siguientes códigos de construcción:

YPO: para los cerrados por 3 lados (computa el 100% de la superficie).

YSP: para los soportales o porches abiertos (computa el 50% de la superficie).

En los datos de construcción, en Local, deberá grabarse el 100% ó el 50% de la superficie, según corresponda. En el uso residencial, la tipología constructiva será 0.1.2.3 (NNTT 89-93) ó 10.3.3 ó 4 (NNTT 82-86), y el Destino del Local coincidirá con el código de construcción que se aplique en las plantas significativas de los FXCC (YPO o YSP).

- El código de construcción YSP se podrá utilizar en las plantas significativas de los FXCC y en Destino Local en los datos alfanuméricos con cualquier tipología constructiva (salvo: 0.5.2, 0.6.1.2., de la 10.3.2 a la 10.3.8 y tipologías singulares),





siempre que deba computar el 50% de la superficie por estar cubierta pero no cerrada por tres o más lados.

- La superficie de los soportales de uso común en edificaciones colectivas no computará a efectos catastrales, por lo que el código de la construcción en la confección de las plantas significativas de los FXCC será PTO.YSP. Excepcionalmente se computará en los casos de explotación de los mismos como establecimientos públicos comerciales o de cualquier otro tipo, en cuyo caso ostentará la titularidad la comunidad de propietarios, como inmueble independiente.

b) Cobertizos

- Aquellas construcciones que resulten indispensables para el desarrollo de una explotación agrícola, ganadera o forestal, y que estén abiertas por 2 o más orientaciones, se tipificarán de la siguiente manera:
 - En la base de datos alfanumérica el código de uso será B, J o Z. La tipología constructiva será la correspondiente al uso de la construcción (0.2.1.1, 0.2.1.3, etc.) y el destino del local será YSP. En el campo superficie figurará el 50% de la superficie cubierta por la construcción, independientemente de la situación de los pilares.
 - La superficie construida de los cobertizos computará al 50%. En la cartografía catastral y en la planta general del FXCC se consignará el código de construcción CO (cobertizo), ya existente en el Anexo III, nomenclatura de subparcelas, del formato FXCC, y en las plantas significativas se asignará el código YSP.BIG (o YSP.JGR, etc. según corresponda).
 - Cuando esté situado en suelo de naturaleza rústica, en el campo “*Superficie Huella*” de la Unidad Constructiva se reflejará el 100% de la superficie cubierta.

c) Terrazas y jardines

- Las cubiertas y cerradas por los tres lados se computarán al 100% y se incluirán en el mismo para simplificar el FXCC.





- Las cubiertas y que no estén cerradas por tres lados, computarán al 50% que se sumará en la base de datos alfanumérica a la superficie del local principal, y de acuerdo con el formato vigente de confección de los FXCC, en este se asignará el código TZA y el 50% de su superficie.
- Las descubiertas (o azoteas) y los jardines de uso privativo, con carácter general, se reflejarán en el FXCC con el código de construcción PTO que no computa superficie y no afecta al cruce entre FXCC y SIGECA (PTO.YTD, PTO.YJD).
En el **Anexo 1** se incorporan los distintos casos de representación de porches, cobertizos y terrazas en planta general y en las significativas del FXCC.

4.4. Bajo cubiertas en edificios de viviendas.

Sólo computará la superficie de altura igual o superior a 1,50 metros.

Al local o locales situados bajo cubierta se les asignará el uso establecido en la escritura de obra nueva. Si no se especifica, se le asignará por defecto el destino de trastero (AAL), salvo que obre en el expediente información que permita identificarlo como vivienda, en cuyo caso se le asignará el destino V.

Para su fácil identificación el código de planta utilizado será +1.

4.5. Tipología constructiva.

De conformidad con la norma 20.8 de las NNTT 1989-1993, 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.

Además, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

4.5.1. De locales comerciales.

a) Locales comerciales en edificio mixto

Los locales comerciales en planta baja, una vez superen la situación de local en estructura, se tipificarán siempre con la tipología "0.4.1.1". El código de destino debe ser en todo caso "C".





b) Hipermercado y supermercados

A los grandes comercios de tipo autoservicio y gran superficie, localizados en las afueras de las ciudades en zonas comerciales, cuyas características constructivas sean semejantes a los hipermercados y supermercados, se les asignará la tipología 0.4.3.2.

4.5.2. De garajes, aparcamientos y trasteros.

- **Garajes y aparcamientos:** Con objeto de homogeneizar los criterios de asignación de tipologías y categorías de los garajes y aparcamientos, con carácter general se asignarán a las nuevas construcciones destinadas a garajes y aparcamientos las tipologías y categorías establecidas en el **Anexo 2 (apartado 1)**.

Las plazas de garaje situadas en los patios de la finca, tanto si son cubiertas con estructura ligera como descubiertas, se tratarán como locales anejos al inmueble correspondiente que indique la escritura y se les aplicará la tipología 10.3.2 y destino AAP. A la zona de rodadura se le aplicará la misma tipología.

En el caso de estar situados en edificios en los que el uso predominante sea el residencial, **no** les serán de aplicación las tipologías 0.2.2.1, 0.2.2.2 y 0.2.1.3 (NNTT 89-93), ni tampoco 0.2.1.1 y 0.2.1.2 (NNTT 82-86).

Se respetarán en todo caso las tipologías y categorías indicadas, que se corresponden con los costes del sistema constructivo característico o habitual en cada caso. Si bien excepcionalmente, cuando las características constructivas difieran sustancialmente de las habituales, por ejemplo, garajes de edificios residenciales con sistemas automatizados de entrega de coches, se podrá utilizar la categoría que se considere más ajustada a los costes de construcción estimados, aunque no se corresponda con el criterio indicado, lo que se motivará en el informe indicado en el apartado 3.2.7.

- **Trasteros y locales con destino almacén en edificaciones de uso predominante no industrial,** se tipificarán de acuerdo a los criterios recogidos en el **Anexo 2 (apartado 2. B)**.





4.6. Categoría de la edificación.

Para la asignación de la categoría, se tendrá en cuenta las calidades de los materiales e instalaciones de las que dispone la construcción, se atenderá a los criterios establecidos en el catálogo de tipologías constructivas de la Ponencia correspondiente y se tomarán en consideración las categorías asignadas a construcciones de tipología y características constructivas similares de construcciones próximas, con el objeto de la coordinación de los valores catastrales resultantes.

En las nuevas edificaciones motivo del expediente se utilizará la misma categoría para todos los locales, salvo excepciones debidamente justificadas que se motivarán en el informe indicado en el apartado 3.2.7.

4.7. Reformas y estados de vida.

▪ Municipios con Ponencia total aprobada antes de 2016.

De acuerdo con lo establecido en la Ponencia de valores vigente, se grabará, en su caso, en los datos de Local en el campo "*Tipo Reforma*", el código de tipo de reforma realizada:

- **R**: rehabilitación integral.
- **O**: reforma total.
- **E**: reforma media.
- **I**: reforma mínima.

Además, se grabará la fecha de finalización de las obras de reforma o rehabilitación en el campo "*Año Reforma*".

En función del "*Tipo Reforma*" y el "*Año Construcción*" se calculará el *Año Antigüedad*.

▪ Municipios con Ponencia total aprobada en 2016 o años posteriores.

De acuerdo con la Ponencia de valores vigente y lo establecido en la Circular 04.04/2016/P, de 26 de mayo, sobre el criterio para la consideración del coeficiente de antigüedad en los casos de reforma que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral, se grabará, en su caso, en los datos de Unidad Constructiva en el campo "*Código CC por Estado Conservación*" el código correspondiente al estado de vida de la construcción o instalación:





- **N**: estado original.
- **1**: estado de vida 1.
- **2**: estado de vida 2.

A las construcciones a las que se les asignen los estados de vida 1 y 2, no se les aplicará el coeficiente de depreciación por estado de conservación inferior al Normal. Cuando no se asigne estado de vida, el código de estado de conservación podrá ser, además de N, R (Regular), D (Deficiente) u O (ruinoso), según corresponda.

También se grabarán en la tabla Local los datos correspondientes al tipo de reforma y año de realización de la misma, pero no afectarán al cálculo de la fecha de antigüedad ni al importe del coeficiente H a aplicar.

4.8. Tipos de valor a aplicar en locales según los usos, destinos y tipologías.

▪ **Municipios con Ponencia Total aprobada con anterioridad a 2012**

Se aplicarán los tipos de valor de acuerdo a los criterios establecidos en la correspondiente ponencia de valores total y, en su defecto, los utilizados en los inmuebles del municipio para los distintos usos.

La Gerencia informará a los agentes externos encargados de la grabación de datos catastrales de expedientes de cualquier especificidad a tener en cuenta al respecto.

La aplicación informática dará aviso (error leve) cuando la combinación de uso, destino, tipología constructiva y tipo de valor no sea válida.

▪ **En municipios con Ponencia Total aprobada en 2012 y años posteriores**, los códigos de los tipos de valor según el uso del local son los siguientes:

Valor de Repercusión	Tipo de valor	Destinos
No aplica	Blanco	Piscinas y deportes descubiertos Jardines y obras de urbanización interior
Comercial	0	Comercial
Vivienda	1	Vivienda
Oficinas	4	Oficinas
Industrial	5	Industrial
Turismo	6	Turismo





Valor de Repercusión	Tipo de valor	Destinos
Garaje	7	Garajes, trasteros, anejos (y aparcamientos)
Otros	9	Otros (usos y tipologías especificados en Ponencia)
Equipamientos	E	Equipamientos y dotaciones
Zonas verdes	V	Zonas verdes, parques y espacios libres

Las combinaciones de uso, destino, tipología constructiva y tipo de valor que se consideran válidas son las incluidas en el cuadro del **Anexo 3**. La aplicación informática dará aviso (error leve) cuando la combinación no sea válida.

Asimismo la aplicación informática dará un mensaje de aviso (error leve), tanto en la valoración por repercusión como por unitario (para permitir, en su caso, cambios de valoración posteriores), cuando:

- Se aplique el tipo de valor Blanco (-), salvo que se trate de locales de tipologías 0.5.2., deportes descubiertos, o alguna de la 10.3.2. a la 10.3.8., obras de urbanización, campings, campos de golf, jardinería y depósitos.
- Se aplique el tipo de valor 9, correspondiente al valor de repercusión "Otros" y la ponencia de valores no establezca la posibilidad de su utilización.

Además, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Con la tipología 00000, utilizada con NNTT 1993 en construcciones por fases, para valorar el vuelo, y en suelos, para tener en cuenta la edificabilidad específica establecida por el planeamiento para la parcela, se permitirá cualquier tipo de valor que exista en la Ponencia.
- En los edificios en régimen de propiedad horizontal, a los elementos comunes de acceso, escaleras y servicios generales de la finca se les aplicará el tipo de valor que corresponda según el uso predominante del edificio.

A los elementos comunes de los garajes (rampa, accesos, zona de rodadura, espacios muertos,...) se les aplicará el tipo de valor de garaje.

En todo caso, siempre se revisarán los locales con valor de repercusión de suelo cero.





4.9. Grandes superficies de obras de urbanización en usos no residenciales.

Las grandes superficies de obras de urbanización, tanto si están cubiertas con una estructura ligera como descubiertas, se tipificarán con la tipología 10.3.2 y se tendrán en cuenta los servicios urbanísticos disponibles y la magnitud del área afectada, para la asignación de la categoría (que deberá estar comprendida entre la 7 y la 9).

En los locales de construcción se grabará el tipo de valor “blanco” y destino YOU.

En el FXCC en la planta general se consignará ZPAV, obra de urbanización interior, y en la planta significativa YOU.

4.10. Equipamientos y zonas verdes.

Con carácter general se tendrá en cuenta la situación de desarrollo del suelo y, además:

- En ponencias de vía/tramo se les aplicará el tramo específico definido en la ponencia para dichos usos.
- En ponencias de zonas de valor:
 - a) Cuando se trate de suelo no edificado, la zonificación de la urbanística deberá ser, si se trata de zona verde VP, VL o VG, y, si se trata de equipamientos, EQ, CV, DP, EN, RL, SC, SN, TN o EG, según las grabadas en la tabla urbanística del municipio.
 - b) Cuando se trate de suelo con construcciones se aplicará además a los locales:
 - El tipo de valor (TV) = V para las zonas verdes.
 - El tipo de valor (TV) = E para los equipamientos.

A los locales de deportes descubiertos, tipología constructiva 0.5.2., situados en zonas de valoración por repercusión y con objeto de ajustar la valoración catastral a sus características específicas, se les podrá asignar además de los tipos de valor E, equipamientos, y blanco, el V, de zonas verdes y espacios libres.

Las particularidades de la valoración de equipamientos y zonas verdes se explican detalladamente en el **Anexo 4**.





4.11. Reparto de elementos comunes.

La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles de la finca se realizará preferentemente por coeficiente de propiedad, o cuota de participación, asignado al piso o local en el título constitutivo y grabado en el campo “*Coef. Participación*” de Inmueble, siempre que la estructura y contenido de la escritura de división horizontal de la finca lo permita y no distorsione el reparto final a efectos de la valoración.

En el caso de que los elementos comunes no se repartan a todos los locales de la finca, por ejemplo, se excluyan los locales comerciales, el reparto se realizará por superficie.

No obstante, en el caso de mancomunidades, complejos inmobiliarios e inmuebles por fases, los elementos comunes de cada comunidad, edificación independiente o fase (portal, ascensor, escaleras, caja de escaleras de cubierta,...) se repartirán únicamente a los cargos de la misma. Ahora bien, el coeficiente de propiedad que se grave en inmueble será el del conjunto.

Sólo se diferenciarán los elementos comunes entre sí cuando sea necesario por atribución, situación sobre o bajo rasante, tipo de valor de repercusión o por tipología constructiva.

Los porches o soportales comunitarios no valorados a efectos catastrales no se tendrán en cuenta como elementos comunes.

En el caso de modificaciones de inmuebles (segregaciones, agrupaciones,...) se respetará, en la medida de lo posible, el tipo de reparto de elementos comunes existente y se pondrá especial atención en incorporar los nuevos locales en el reparto o eliminar los suprimidos según proceda.

▪ Reparto de comunes en garajes y trasteros

- En los garajes y trasteros en los que el reparto por coeficiente de propiedad no sea oportuno por falta de homogeneidad en la configuración de la finca, se realizará por superficie de los locales. Esto sucede, por ejemplo, cuando no todos los pisos o locales tienen anejos, garajes o trasteros, vinculados (misma finca registral y una sola cuota de participación), en los que no puede repartirse por





coeficiente de propiedad y cargo puesto que el de los vinculados incluye la vivienda.

- Las zonas de rodadura de garajes se repartirán exclusivamente entre las plazas de garaje y los trasteros ubicados en la zona de garajes con acceso a través de la mencionada zona de rodadura.
 - En las plazas de garaje situadas en los patios de la finca, la zona de rodadura del patio será también un elemento común al que se asignará la tipología 10.3.2 y se repartirá entre todas las plazas de garaje de las que forma parte.
- **Reparto de zonas deportivas y locales comunes**
- Se incluirán las zonas deportivas, piscinas, gimnasios, clubes sociales,...pero no la jardinería, zonas de juegos, ni obras de urbanización interior, puesto que de acuerdo con la norma 20.4 del RD 1020/1993 su coste está incluido en el de las tipologías residenciales de vivienda.
 - A cada uno de ellos se le asignará la tipología constructiva y tipo de valor que le corresponda de conformidad con el cuadro del Anexo 3.
 - Se repartirán preferentemente por coeficiente de propiedad y por cargo o inmueble.

4.12. Tipología de edificación rural.

La utilización de las tipologías de edificación rural, indicadas en el cuadro inferior, tendrá un carácter excepcional, de conformidad con las estrictas condiciones de su utilización definidas en las notas aclaratorias del anexo 3 de la Orden de 13 de junio de 1983, sobre normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana.

DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA		
	NNTT 82-86	NNTT 89	NNTT 93
EDIFICACIÓN RURAL USO EXCLUSIVO VIVIENDA	0132	0131	0131
ANEXOS DE EDIFICACIÓN RURAL	0131	0131	0132

Las citadas notas aclaratorias disponen que en la clase 1.3 se considerarán viviendas rurales aquellas que por su diseño, por los materiales empleados en su





construcción por sus instalaciones y por el uso a que se destinan, no puedan en modo alguno ser consideradas como viviendas de segunda residencia, y que, además, cumplan todas las siguientes condiciones:

1. Estar ubicadas en núcleos de menos de 5.000 habitantes, cuya actividad económica fundamental sea la agricultura, la ganadería, la pesca, la minería o en diseminado en suelo no urbanizable.
2. Tener un máximo de dos plantas, sin contar el desván, sobrado o algarfa.
3. En las de construcción reciente, la superficie útil de la vivienda no será superior a 90 metros cuadrados, sin contar en esta superficie el desván, sobrado o algarfa.
4. Ser unifamiliares o plurifamiliares con habitaciones comunes para la vida en común, ocupadas por razón de empleo dependiente del propietario de la explotación agrícola, ganadera, pesquera o minera sin percepción de alquiler por el mismo y cuya superficie ocupada por cada familia no fuera superior a la indicada en el epígrafe 3, siendo ejemplo de esta tipología el cortijo, caserío o masía.

Por ello, en ningún caso se tipificarán como vivienda rural, las obras nuevas, reconstrucciones o rehabilitaciones integrales de viviendas unifamiliares (o las declaraciones de las ya existentes) situadas en fincas que no se destinen a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Cuando se incorporen **ampliaciones** de construcciones tipificadas como vivienda rural, en la tramitación del expediente se conservará la tipología preexistente en el caso de que la ampliación suponga menos del 50% respecto a la superficie construida original y se modificará la tipología en el caso contrario.

En caso de **reformas**, no se modificará la tipología de edificación rural preexistente.

Por lo tanto, cuando no se cumplan las condiciones descritas, se considerarán viviendas unifamiliares de carácter urbano las obras nuevas de viviendas de dicha tipología (0.1.2.), aunque estén situadas en zonas rurales.

4.13. Construcciones en suelo de naturaleza rústica.

- **Municipios con PVCCG anterior a 2006.**

La parcela comprenderá como mínimo dos bienes inmuebles, uno de naturaleza urbana con las construcciones, y otro de naturaleza rústica, que tendrán iguales





las 14 primeras posiciones de la referencia catastral pero distinto código de inmueble.

Las construcciones que resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, se integrarán en todo caso en el inmueble rústico. En este tipo de construcciones (y con PVCCG anterior a 2006) se debe grabar siempre en el campo “Finca” la ponencia Tipo R. (Salvo cuando se trate de una presa de riego cuyos criterios de valoración hayan sido establecidos por una ponencia de valores parcial aprobada al efecto, en cuyo caso se consignará ésta).

En ningún caso las construcciones se darán de alta con la referencia catastral de diseminado.

En los expedientes que afecten a parcelas rústicas, en las que la construcción existente figura en Catastro como un inmueble urbano con referencia catastral tipo diseminado y siempre que la titularidad de ambos inmuebles sea coincidente y de la documentación aportada se desprenda que forman parte de la misma finca, se procederá a unificar ambas referencias, asignando al inmueble urbano una nueva referencia catastral en la que los 14 primeros dígitos serán coincidentes con los de la parcela rústica y los cuatro siguientes los correspondientes a un nuevo cargo. En este caso la referencia catastral del diseminado se grabará en el campo “*Dirección No Estructurada*” de Finca. En el «TEXTO_LIBRE» del Acuerdo de notificación deberá realizarse mención expresa a la unificación de referencias catastrales realizadas en el expediente.

En zonas sin cartografía catastral (“blancos o huecos de cartografía”) cuando se dé de alta una construcción no incorporada, se le asignará una referencia catastral de formato rústico, con independencia de su condición urbana o rústica.

Los FXCC de las construcciones en suelo rústico, aunque sean inmuebles de naturaleza urbana (*diseminados*), se incluirán siempre en el de la parcela rústica de la que forman parte.

- **Municipio con PVCCG posterior o igual al 2006.**

La parcela comprenderá únicamente bienes inmuebles de naturaleza rústica.

En los expedientes en los que coexistan una referencia con formato de





diseminado para la construcción y una referencia con formato de rústica para la parcela colindante o que la envuelve y cuando ambas posean la misma titularidad y se desprenda de la documentación aportada que se trata de una solo finca, se procederá a la fusión de ambas referencias, tanto en gráfico como en alfanumérico, manteniendo la referencia catastral de la parcela rústica. En este caso la referencia catastral del diseminado se grabará en el campo “*Dirección No Estructurada*” de Finca.

Como se señaló anteriormente, en el «TEXTO_LIBRE» del Acuerdo de notificación deberá realizarse siempre mención expresa a la unificación de referencias catastrales realizadas en el expediente.

- Independientemente del año en el que se haya realizado el PVCCG del municipio, aquellas construcciones que resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, se tipificarán según los usos, destinos y tipologías (modalidades y categorías) establecidos en la Circular 03.04/07, de 17 de mayo, sobre Procedimiento de Valoración de Construcciones en Suelo Rústico. La aplicación informática considerará error Grave la utilización de otras combinaciones, puesto que no podrá valorar el suelo rústico ocupado por dichas construcciones.
- **Tinglados y cobertizos de pequeña entidad.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no tendrán la consideración de construcción los tinglados y cobertizos de pequeña entidad utilizados en explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, definidos por el carácter ligero y poco duradero de los materiales empleados en su construcción, y en todo caso por la ausencia de obra civil fija.

- **Invernaderos.**

Se tipificará como invernadero la construcción que presente estructura cerrada y obra civil fija permanente, con cerramientos realizados por materiales rígidos siempre transparentes, dentro de la cual es posible obtener unas condiciones ambientales artificiales de humedad y temperatura que permiten realizar el cultivo de especies vegetales, en condiciones óptimas, obteniendo producciones





fuera de estación. Se excluyen los cultivos protegidos mediante estructuras flexibles o semirrígidas.

4.14. Cultivos.

En la grabación de los cultivos se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

- Las Calificaciones Catastrales IF (Invernaderos flores), IH (Invernaderos hortalizas), IN (Invernaderos en general) e IO (Invernaderos ornamentación) de los cuadros de tipos evaluatorios se utilizarán para valorar cultivos bajo plástico (cultivos protegidos mediante estructuras flexibles que no tengan el carácter de construcción agraria).
- Cuando coexistan dos o más cultivos, solo se considerará el Tipo de Subparcela “A” (ABSTRACTA) en los casos establecidos por la Instrucción núm. 15.04/99, de 2 de junio, relativa a la identificación y tratamiento de las subparcelas rústicas.
- En el caso de suelo rústico valorado por localización, se grabarán los nuevos datos declarados de Calificación Catastral o Tipo de Cultivo, Intensidad Productiva, etc., pero se mantendrá como tipo de subparcela “L” (LOCALIZACIÓN) en tanto que se deba seguir valorando por localización, de acuerdo con el apartado segundo de la DT2ª del TRLCI, aplicable al suelo clasificado como urbanizable incluido en sectores sin determinaciones de ordenación detallada, y no como cultivo.
- En las parcelas urbanas y en la subparcela urbana de las parcelas encabalgadas, se mantendrá y en su caso actualizará la Calificación Catastral y la Intensidad Productiva que corresponda a cada subparcela de cultivo.

4.15. Servidumbres.

En el caso de que se solicite el alta de servidumbres, se tendrá en cuenta que no son inscribibles en el Catastro como nuevas parcelas, ni se les debe asignar una referencia similar a la de los recintos de dominio público en suelo rústico, por lo que sólo se podrán reflejar en la cartografía como subparcelas, dentro de la parcela de la que formen parte, si tienen distinto aprovechamiento, por ejemplo: improductivo.

TERCERO: CONTROL INTERNO.

Para asegurar la calidad de la información los agentes implicados en la elaboración de la información, deberán poner especial atención en la aplicación de los





criterios recogidos en esta circular y especialmente incidirán en lo siguiente:

a) FXCC:

- Las superficies se han cumplimentado según lo indicado en los apartados 3.1. y 4.2.
- La concordancia con los planos aportados.
- La correcta identificación de los locales y su nomenclatura de acuerdo con la escritura de división horizontal.
- Los códigos de construcción.

b) Datos alfanuméricos:

Finca

- La consideración, en su caso, como infraedificada.
- La correcta asignación de la fecha de alteración.
- En el caso de ponencias antiguas de vía y tramo (PT<2005), la “*Formula de Cálculo*”.

Suelo y Unidad constructiva, la correcta asignación de:

- La zona de valor o de la vía-tramo de valoración.
- La Gerencia actualizará la urbanística:
 - Y el atributo “*calificacion*” de la misma, de acuerdo con el desarrollo actual del suelo en reparcelaciones, compensaciones urbanísticas y altas de construcción.
 - Y el atributo “*zonificacion*” de la misma, en el caso de equipamientos y zonas verdes.
- Los coeficientes correctores aplicados.

Locales

- Las tipologías y el tipo de valor.
- El “*Año Antigüedad*”.
- El reparto de los elementos comunes.

Inmueble

- Los coeficientes de propiedad y que su suma sea 100, o sus múltiplos si se trata de un inmueble por fases.
- El campo “*Origen Valor Base*”.

c) Cruce gráfico-alfanumérico:

- La igualdad de la superficie gráfica y alfanumérica de la parcela.





- También de la superficie de los locales de construcción.

INSTRUCCIÓN SEXTA.- DEROGATORIA DE LA CIRCULAR VIGENTE.

Se deroga la Circular 03.04/11/P, de 14 de noviembre de 2011, que queda sustituida por la presente circular.

Asimismo, se deroga el párrafo referente a los porches en suelo rústico de la instrucción primera, apartado B), datos de construcción, de la Circular 03.04/07, de 17 de mayo, sobre procedimiento de valoración de construcciones en suelo rústico.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:

Fernando de Aragón Amunárriz

Director General del Catastro

**SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO,
DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES DEL CATASTRO.**





ANEXOS

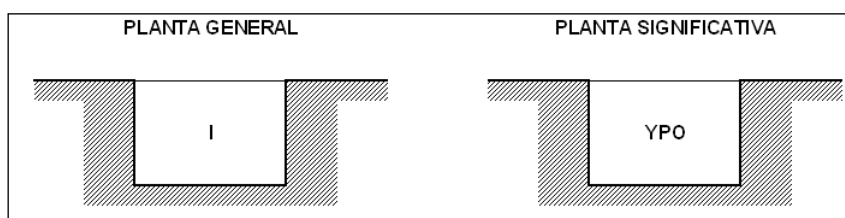
ANEXO 1.- PORCHES, COBERTIZOS Y TERRAZAS

A) PORCHES

Sólo existen en planta baja.

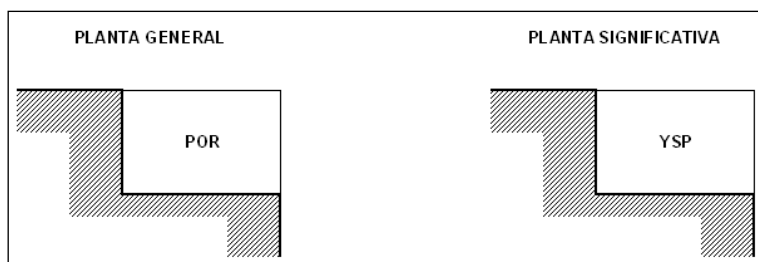
1) Porches que computan al 100%.

En la planta general, se tratará el porche como una parte más del bien inmueble y no se distinguirá del resto del mismo. En la planta significativa se consignará YPO, y la tipología la 0.1.2.3 (garajes y porches en planta baja).



2) Porches que computan al 50%.

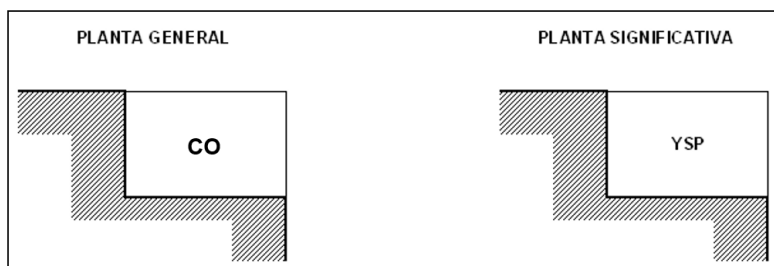
En la planta general, se tratará el porche de manera significativa dentro del inmueble, y se consignará POR. En la planta significativa YSP, y la tipología 0.1.2.3 (garajes y porches en planta baja) o la que corresponda. Cuando la tipología sea la 0.2.3 en la planta general se consignará MAR.



B) COBERTIZOS

Cuando la construcción que computa al 50% resulte indispensable para el desarrollo de una explotación agrícola, ganadera o forestal, la planta general se tratará de manera significativa dentro del inmueble, y se consignará CO. En la planta significativa YSP y la tipología que corresponda.

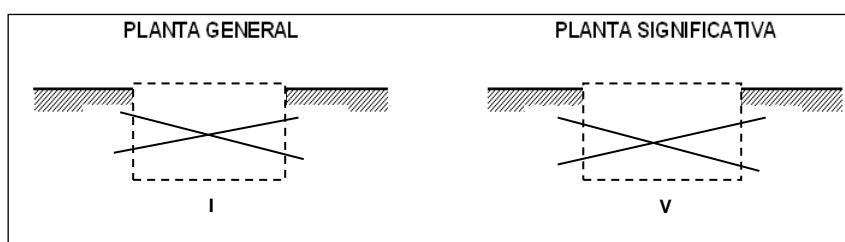




C) TERRAZAS

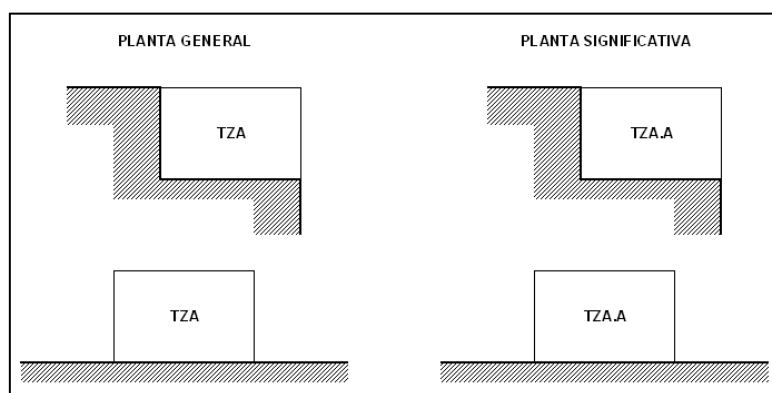
1) Terrazas que computan al 100%.

La terraza se incluirá dentro del local principal al que se anexiona, tratando dicha terraza como una superficie más del local desde el que se accede, sin diferenciarla por línea de puntos. Por tanto, no se distinguirá la terraza del local principal como local independiente.



2) Terrazas que computan al 50%.

En este caso, en la planta general, se tratará la terraza de manera significativa dentro del inmueble y se consignará TZA. En la planta significativa se codificará TZA.Letra, siendo la letra el nombre del local que tiene anexionada la terraza y desde el cual se accede. La tipología a utilizar es la del local principal al que está anexionado.



3) Terrazas que computan al 0%.





Se trata de terrazas descubiertas. En este caso no se consignará la superficie a efectos valorativos en el campo superficie de local, consignando PTO en los casos que proceda, según las características de la construcción.

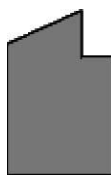
No obstante, sí se consignará la superficie en el campo Superficie Terrazas de la tabla Local de Sauce a efectos informativos y, en su caso, de explotación de datos.



ANEXO 2.- GARAJES, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS

1. TIPOLOGÍAS

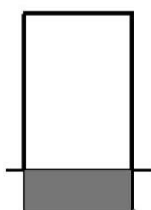
- **Tipología 0.2.2.1.*: Garajes.** Responderán a edificios de carácter singular, asociados al uso industrial tipo hangar, o que incorporen algún sistema automatizado, montacoches, etc. La categoría utilizada será la que corresponda en cada caso.



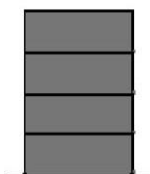
- **Tipología 0.2.2.2.2/3: Aparcamientos bajo rasante de uso exclusivo.**



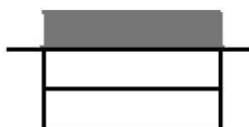
- **Tipología 0.2.2.2.4: Aparcamientos bajo rasante, en edificios de otros usos distintos al residencial.** Se establece de acuerdo con la Resolución del TEAC Nº: 00/3999/2007, que dispone que la superficie destinada a aparcamiento de los centros comerciales debe ser clasificada en la tipología 0.2.2.2, aparcamiento, del cuadro anexo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.



- **Tipología 0.2.2.2.5/6: Aparcamientos cubiertos sobre rasante de uso exclusivo.**



- **Tipología 10.3.2.3: Aparcamientos en superficie sobre forjado con cubierta ligera tipo marquesina o pérgola.**



- **Tipología 10.3.2.4: Aparcamientos en superficie sobre solera con cubierta ligera tipo marquesina o pérgola.**





- **Tipología 10.3.2.5/6: Aparcamientos en superficie descubiertos sobre solera o forjado.**
- **Tipología 0.1.2.3.*: Aparcamientos cubiertos de viviendas unifamiliares.**
- **Tipología 0.1.1.3.*: Aparcamientos cubiertos unidos a edificios de uso residencial de carácter colectivo.** Se limitará la utilización de esta tipología únicamente para aparcamientos en edificios de uso residencial de carácter colectivo. La categoría utilizada será la que corresponda en cada caso.
- **Tipología 0.2.2.2.5-6: Aparcamiento abierto en planta baja de un edificio de otros usos distintos al residencial.**
Se computará la superficie al 50%.



2. CRITERIOS DE APLICACIÓN DE TIPOLOGÍAS Y TIPOS DE VALOR DE SUELO EN GARAJES, APARCAMIENTOS (AAP) Y LOCALES DE DESTINO AAL (ALMACÉN O TRASTERO) EN EDIFICIOS NO INDUSTRIALES.

Los códigos de los tipos de valor indicados a continuación son los que corresponden a inmuebles de municipios en los que se haya realizado un PVCCG con posterioridad al 1 de enero de 2012. En los que se haya realizado con anterioridad se asignarán los expresamente establecidos en la ponencia de aplicación.

A) Asignación de tipologías y tipos de valor de garajes y aparcamientos (AAP).

A.1) Edificios de carácter colectivo de uso predominante “V” Vivienda, aún cuando pudiera haber otros locales con uso comercial, oficinas, etc.

- **Aparcamientos cubiertos sobre o bajo rasante:**

Tipología 0.1.1.3 y categoría de conformidad con la asignada al edificio.

T.V. Suelo “7”.

- **Garajes cerrados con puertas individuales utilizados normalmente como garaje-trastero.**

Tipología 0.1.1.3.2/3

T.V. Suelo “7”.





- En el caso de existir plazas de estacionamiento (AAP) sin cubrir en los patios de la finca se estará a lo que se indica en A.5 y A.6).

A.2) Viviendas unifamiliares.

- **Aparcamientos cubiertos sobre o bajo rasante:**

Tipología 0.1.2.3 y categoría en concordancia con la asignada a la vivienda.

T.V. Suelo "7".

A.3) Edificios de otros usos distintos al residencial. Aparcamientos cubiertos bajo rasante:

- Tipología 0.2.2.2.4 con carácter general, salvo que las características de la edificación consideren otra categoría. Si hubiere una planta en semisótano (SM) o baja (en 00) se considerará como si fuera bajo rasante y se le asignará la misma categoría.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la de las plazas.

T.V. Suelo "7".

A.4) Edificios de aparcamiento de uso exclusivo.

- **Aparcamientos cubiertos bajo rasante.**

Tipología 0.2.2.2.2/3. Si hubiere una planta en semisótano (SM) o baja (00) se considerará como si fuera bajo rasante. Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la de las plazas.

T.V. Suelo "7".

- **Aparcamientos cubiertos sobre rasante.**

Tipología 0.2.2.2.5/6. Si hubiere una planta semisótano (SM) o en sótano primero (-1) se considerará como si fuera sobre rasante.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la de las plazas.

T.V. Suelo "7".

- **Aparcamientos cubiertos sobre y bajo rasante, cuando el edificio tiene varias plantas sobre y bajo rasante.**

Se aplicarán las tipologías y los T.V. de suelo indicados anteriormente según su situación. En el caso de planta semisótano (SM) se considera sobre rasante la totalidad de ella.





Si el número de plantas sobre y bajo rasante fuera distinto, por ejemplo 2 plantas bajo y 3 ó 4 sobre rasante, podría considerarse todo él como sobre rasante y aplicar 0.2.2.2.5/6 y T.V. "7". Si hay 2 plantas sobre y 3 ó 4 bajo rasante podría considerarse todo él como bajo rasante y aplicar 0.2.2.2.2/3 y T.V. "7".

En todo caso, aunque el número de plantas sobre y bajo rasante sea igual, a todo el edificio de aparcamientos se le aplicará la misma tipología y categoría constructiva y la misma cuantía de valor de repercusión de suelo, salvo excepciones debidamente justificadas.

A.5) Aparcamientos en superficie con cubierta ligera tipo marquesina o pérgola, excepto en grandes superficies (no entendiéndose incluidas dentro de estas últimas las mancomunidades o complejos inmobiliarios de uso residencial).

- **Sobre forjado. Se trata de aparcamientos sitos en las terrazas de un edificio exclusivo de aparcamientos, o encima de un garaje subterráneo.**

Tipología 10.3.2.3.

T.V. Suelo "7".

- **Sobre solera, es decir sobre terreno con solera de cemento o asfáltica.**

Tipología 10.3.2.4 u otra superior cuando la solera fuera para soportar importantes cargas, puede ser 10.3.2.1/2/3.

T.V. Suelo "7".

- **Zonas de rodadura:**

Tipología 10.3.2. y 2 categorías menos que la asignada a las plazas.

T.V. Suelo "7".

A.6) Aparcamientos en superficie descubiertos, excepto en grandes superficies (no entendiéndose incluidas dentro de estas últimas las mancomunidades o complejos inmobiliarios de uso residencial).

- **Sobre forjado. Se trata de aparcamientos sitos en las terrazas de un edificio exclusivo de aparcamientos, o encima de un garaje subterráneo.**

Tipología 10.3.2.5/6

T.V. Suelo "7".





- **Sobre solera, es decir, sobre terreno con solera de cemento o asfáltica.**

Tipología 10.3.2.5/6, u otra superior cuando la solera fuera para soportar importantes cargas, puede ser 10.3.2.2/3/4.

T.V. Suelo "7".

- **Zonas de rodadura:**

Tipología 10.3.2 y categoría 2 menos que la asignada a las plazas.

T.V. Suelo "7".

A.7) Garajes.

- **Edificios de carácter singular, asociados al uso industrial tipo hangar, o que incorporen algún sistema automatizado, montacoches, etc.**

Tipología 0.2.2.1. La categoría será la que corresponda en cada caso.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la dada a las plazas.

T.V. de suelo "5", si forman parte de un complejo industrial. T.V. de suelo "7" en otros casos.

- **Garajes cerrados con puertas individuales en edificios exclusivos. Utilizados normalmente como garaje-trastero.**

Tipología 0.2.2.1.4/5 a los situados bajo rasante y 0.2.2.1.5/6 a los situados sobre rasante.

Zona de rodadura: La misma tipología y categoría que la dada a las plazas.

T.V. de suelo "7".

B) Asignación de tipologías de edificaciones o locales de destino almacén, trastero "AAL" y uso predominante distinto al industrial "A" o "I".

B.1) Edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, individuales o en régimen de comunidad de propietarios "tumbada".

Tipología 0.1.2.3. y categoría de conformidad con la del edificio.

T.V. de suelo "1" o "7".

B.2) Edificios destinados a viviendas unifamiliares entre medianeras, individuales o en régimen de comunidad de propietarios "tumbada".





Tipología 0.1.2.3 y categoría de conformidad con la del edificio. T.V. de suelo "1" o "7".

B.3) Edificios colectivos o de propiedad vertical, con uso predominante residencial.

Tipología 0.1.1.3. y categoría de conformidad con la dada al edificio en sí. T.V. de suelo "7".

NOTA: En el caso de que en la zona el destino fuera comercial, podría aplicarse el T.V. "0" cuando el AAL esté sobre rasante.





ANEXO 3.- CUADRO DE COMBINACIONES DE USOS, DESTINOS, TIPOLOGÍAS Y TIPOS DE VALOR

DESDE PONENCIAS TOTALES APROBADAS 2012 EFECTOS 2013					
USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			PLTA. BAJA	RESTO PLTAS.	PLTA. BR
M	M	00000	.	.	.
.	V	0111	1	1	1
.	V	0112	1	1	1
V	AAL	0113	0-7	0-7	7
V	AAP	0113	7	7	7
V	Y	0113	0	1	7
V	YPO	0113	0-1-7	1	1-7
V	YSP	0113	0-1-7	1	1-7
.	YSP*
.	V	0121	1	1	1
G	G	0121	6	6	6
.	V	0122	1	1	1
G	G	0122	6	6	6
V	AAL	0123	1-7	1-7	1-7
V	AAP	0123	7	7	7
V	YPO	0123	1	1	1-7
V	YSP	0123	1	1	1-7
V	V	0131	1	1	1
V	AAL	0132	1-7	1-7	1-7
A	AAL	0132	7	7	7
. (-V)	I	021	5	5	5-7
. (-V)	A	0213	5	5	5-7
. (-V)	AAL	0213	5	5	5-7
. (-V)	AAP	022	5-7	5-7	5-7
.	YSP	0222	5-7	5-7	5-7
.	I	023	5	5	5-7
I	AES	0231	5	5	5-7
.	YPO	0231	5	5	5-7
.	YSP	0231	5	5	5-7
O	O	0311	4	4	4
P	O	0311	4	4	4
O	O	0312	4	4	4
P	O	0312	4	4	4
C	O	0321	0-4	4	4
V	O	0321	0-4	4	4
A	O	0322	4-5	4-5	4-5





DESDE PONENCIAS TOTALES APROBADAS 2012 EFECTOS 2013					
USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			PLTA. BAJA	RESTO PLTAS.	PLTA. BR
I	O	0322	4-5	4-5	4-5
.	CFN	033	0	4	4
.	C	04	0	0	0
.	CSP	0431	0	0	0
.	KDP	051	E	E	E
.	KPL	051	E	E	E
.	KPS	051	E	E	E
V	KPS	0512	7	7	7
.	KDP	052	E-V- blanco	E-V-blanco	E-V-blanco
.	KPL	052	E-V-blanco	E-V-blanco	E-V-blanco
.	KPS	052	E-V-blanco	E-V-blanco	E-V-blanco
V	KPS	0522	blanco	blanco	blanco
K	KPS	0522	blanco	blanco	blanco
.	K	0531	E	E	E
V	K	0531	7	7	7
T	KES	054	6	6	6
.	T	06	0-6	6	6
G	GH	0711	6	6	6
G	GP	0712	6	6	6
G	GS	0712	6	6	6
G	GT	0712	6	6	6
.	GR	0721	0	0	0
.	GC	0722	0	0	0
Y	YCA	0731	E	E	E
Y	YCB	0731	E	E	E
Y	Y	0732	E	E	E
Y	YCL	0811	E	E	E
.	YSC	0811	E	E	E
Y	YSN	0811	E	E	E
Y	YHS	0812	E	E	E
.	YAM	0821	E	E	E
.	YDS	0821	E	E	E
Y	YHG	0822	E	E	E
.	YRS	0831	E	E	E
.	YGR	0832	E	E	E
.	E	091	E-6	E-6	E-6
E	YRS	091	E	E	E
.	E	092	E	E	E
E	YRS	092	E	E	E





DESDE PONENCIAS TOTALES APROBADAS 2012 EFECTOS 2013					
USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			PLTA. BAJA	RESTO PLTAS.	PLTA. BR
.	R	093	E	E	E-7
P	P	101	4-E	4-E	4-E-7
P	P	102	4-E	4-E	4-E-7
P	P	1031	4-E	4-E	4-E-7
.	YOU	1032	blanco	blanco	blanco
.	AAP	1032	7	7	7
G	G	1033	6- V- blanco	6- V- blanco	6- V- blanco
G	G	CMPNG	6- V- blanco	6- V- blanco	6- V- blanco
K	K	1034	E- V- blanco	E- V- blanco	E- V- blanco
K	K	CGOLF	E- V- blanco	E- V- blanco	E- V- blanco
.	YJD	1035	blanco	blanco	blanco
.	YSL	1036	5- blanco	5- blanco	5-7-blanco
	YDL	1037	5- blanco	5- blanco	5-7-blanco
	YDG	1038	5- blanco	5- blanco	5-7-blanco
I	IEL	CENTH	5	5	5-7
A	AAL	HANG	E	E	E-7
P	YOU	AEROD	blanco	blanco	blanco
P	T	SINGU	E	E	E-7

- El signo "." significa cualquier valor, si se añade (-V) significa que menos en el uso Residencial.
- * Destino YSP permitido con las tipologías señaladas en el apartado 4.3.





ANEXO 4.- VALORACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES

Se tendrán en cuenta las siguientes particularidades:

1) Subparcelación en la base de datos alfanumérica (Sigeca/Sauce)

Generalmente las parcelas destinadas a espacios libres, parques, jardines y zonas verdes, no se subparcelan, salvo que resulten de aplicación diferentes urbanísticas o diferentes tramos o zonas de valoración.

Además de en los casos anteriores, las parcelas de equipamientos se subparcelarán cuando se valoren por unitario y, de acuerdo con los criterios establecidos en la ponencia, sea de aplicación alguno de los coeficientes correctores del valor del suelo: fondo excesivo, superficie distinta a la mínima, etc. En dicho caso, también deberán estar cumplimentados en la urbanística de aplicación los parámetros correspondientes: Fondo, Sup.min., etc.

2) Ponencias de vía-tramo (PT < 2005)

En las subparcelas de suelo habrá que aplicar los tramos de valoración denominados como tal en la ponencia de aplicación: EQUIPAMIENTO/S, VERDE/ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES, etc.

3) Ponencias de Zona de valor (PT ≥ 2005)

3.1. Parcelas en Zonas de Valor de tipo U

Para la aplicación del valor unitario de zona verde o equipamiento, según corresponda, la zonificación de la urbanística deberá ser una de las indicadas en el cuadro resumen.

3.2 Parcelas en Zonas de Valor de tipo R

3.2.1 Valoración por subparcelas de suelo o repercusión teórica

Para la aplicación del valor de repercusión y de la edificabilidad de zona verde o equipamiento, según corresponda, la zonificación de la urbanística deberá ser una de las indicadas en el cuadro resumen que se adjunta abajo.

3.2.2 Valoración por tipo de valor asociado a los locales

A las superficies de los locales de construcción con tipo de valor E se les aplicará el valor de repercusión de Equipamientos (Equipam.), a los que tengan asociado





el tipo de valor V se les aplicará el valor de repercusión de Zona Verde (Z. verde) correspondientes a la zona de valor.

3.3 Gastos y Beneficios de la promoción (G+B)

En parcelas sin edificar, suelos urbanizables incluidos en sectores, que cuenten con determinaciones de ordenación detallada, antes de la aprobación de la reparcelación correspondiente, así como en fincas infraedificadas, adoptará valor 1,00.

En el resto de casos, se aplicarán los correspondientes al polígono (PT de 2005 a 2010) o a la zona de valor (PT \geq 2011) en que esté situada la parcela.

No obstante, en parcelas con una gran superficie de suelo, si la PT es igual o posterior a 2008 y la zonificación de la urbanística de la subparcela FA es VG o EG, se aplicará 1,00.

Cuadro resumen

TIPO DE PARCELA	ZONIFICACIÓN DE LA URBANÍSTICA	Coef. G+B aplicado	VALORACIÓN EN ZONAS U Valor aplicado	VALORACIÓN EN ZONAS R		
				por repercusión teórica Edificabilidad aplicada	por repercusión real Tipo de valor del Local	Ambos casos Valor de repercusión aplicado
ZONAS VERDES	VP, VL o VG	G+B de Pol o ZV	Unitario de zona verde	De Zona Verde	V	De zona verde
EQUIPAMIENTOS	EQ, CV, DP, EN, RL, SC, SN, TN o EG	G+B de Pol o ZV	Unitario de Equipamiento	De Equipamiento	E	De Equipamiento
AMBOS	VG o EG en subparcela FA	1,00	según anteriores			

3.4. Situados en suelos sin desarrollar

Además, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el apartado 4.1 de esta circular respecto a la aplicación de la vía-tramo o de la calificación de la urbanística que correspondan al grado de desarrollo del suelo.





ANEXO 5.- CUADRO DE COEFICIENTES SEGÚN NORMAS TÉCNICAS DE APLICACIÓN

NNTT	1982		1986		1989		1993		
SUELO	Varias fachadas	A	1,10 (2); 1,15 (3 ó +)	Varias fachadas	A	1,10 (2); 1,15 (3 ó +)	Varias fachadas	A	1,10 (2); 1,15 (3 ó +)
	Long. de fachada	B	$\frac{L}{LM} (\geq 0,50)$	Longitud de fachada	B	$\frac{L}{LM} (\geq 0,50)$	Longitud de fachada	B	$\frac{L}{LM} (\geq 0,60)$
	Config. irregular	C	0,95	Forma irregular	C	0,85	Forma irregular	C	0,85
	Desmante excesivo	D	0,90						
	Profundidad de firme	E	0,90						
	Fondo excesivo	F	$\frac{1}{n+1}$	Fondo excesivo	F	$\frac{1}{n+1}$	Fondo excesivo	D	$\frac{1}{n+1}$
	Superficie mínima	G	S/SM < 1 = 0,80 1 ≤ S/SM ≤ 3 = 1 S/SM ≥ 3 = 0,80 (T)	Superficie mínima	G	S/SM < 1 = 0,80 1 ≤ S/SM ≤ 2 = 1 S/SM ≥ 2 = 0,70 (E)	Superficie mínima	E	S/SM < 1 = 0,80 1 ≤ S/SM ≤ 2 = 1 S/SM ≥ 2 = 0,70 (E)
	Gdo. de urbanización	H	12;27;8;10;31;12	Inedificabilidad Temp	H	0,60	Inedificabilidad Temp	F	0,60
	Inedificabilidad	I	0,50	Gdo. de urbanización	I	12;27;8;10;31;12			
							Protección Pública	G	0,70
CONSTRUC.	Antigüedad	J	(Tabla)	Antigüedad	J	(Tabla)	Antigüedad	G	(Tabla)
	Uso	K	(Tabla)	Uso	K	(Tabla)			
	Estado conservación	L	Bueno (B) = 1,00 Regular (R) = 0,90 Malo (M) = 0,80 Ruinoso (O) = 0,00	Estado conservación	L	Normal (B) = 1,00 Regular (R) = 0,85 Deficiente(D) = 0,65 Ruinoso (O) = 0,00	Estado conservación	H	Normal (B) = 1,00 Regular (R) = 0,85 Deficiente(D) = 0,50 Ruinoso (O) = 0,00
CONJUNTOS	Deprec. funcional	M	0,80	Deprec. funcional	M	0,80	Deprec. funcional	I	0,80
	Vivienda interior	N	0,60	Vivienda interior	N	0,75	Vivienda interior	J	0,75
	Cargas singulares	P	0,70	Cargas singulares	O	0,70	Cargas singulares	K	0,70; 0,75; ...; 0,95
	Futuros viales	Q	0,80	Futuros viales	P	0,80	Futuros viales	L	0,80
	Uso cultural	R	0,80	Uso cultural	Q	0,80			
							Arrend. Prórroga For	M	0,70
				Aprec. Deprec. Econ.	R	0,70; 0,80; ...; 1,30	Aprec. Deprec. Econ.	N	0,50; 0,60; ...; 1,80
						Precio máx. de venta	O	Vcat = P. máx. V.	



DELEGACIÓN-MUNICIPIO: <i>(DDMMM y denominación del municipio)</i>		FECHA: <i>DD/MM/AAAA</i>	EXPEDIENTE:
REFERENCIA CATASTRAL: <i>(14 dígitos)</i>		DIRECCIÓN:	
CROQUIS MEDICIÓN ESTIMADA - FOTOGRAFÍA DE FACHADA - FOTOGRAFÍA DE INCIDENCIA			
<p>PREEXISTENTE ALTERACIÓN</p>		<p>ANTERIOR ACTUAL</p>	

