MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN MÁLAGA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE MÁLAGA

PONENCIA DE VALORES TOTAL

DE BIENES INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO DE MARBELLA

DOCUMENTO 1

MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADO DE ZONAS DE VALOR

Capítulo 1. MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

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

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

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

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

A su vez, por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales, fijándolo en 1.000,00 €/m^2.

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

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

En aplicación de la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, modificada por la Orden EHA/2816/2008 de 1 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción de la presente ponencia servirán para el cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción.

En cuanto a la elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA

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

a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.

b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.

c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

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

De acuerdo con la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio, **Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella**, aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010 y publicado en el B.O.J.A., núm. 97, de 20 de mayo de 2010, la legislación urbanística

autonómica y los criterios anteriormente indicados, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

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

Desde la fecha de aprobación de la ponencia de valores hasta ahora vigente, el desarrollo urbanístico ha consistido en:

- **Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella**

Aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 25 de febrero de 2010 y publicado en el B.O.J.A., núm. 97, de 20 de mayo de 2010.

La delimitación así realizada se muestra de forma gráfica en el documento 4 de la presente ponencia de valores.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

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

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

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

En el municipio de **Marbella:**

1. Han transcurrido **23** años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

2. Existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado, según se desprende de lo expuesto en el apartado 1.3.2 de esta ponencia, que alejan la relación de mercado (RM) de la establecida por la Orden de 14 de octubre de 1998.

3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio que han contribuido al desfase indicado en el punto anterior.

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

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

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

Polígon	Denominación	Nº Muestras	Uso	Valor catastral medio [2011] €/m²	Valor de Mercado medio €/m²	Valor catastral / Valor Mercado
001	MARBELLA CENTRO	329	RES.	335,80	2.027,77	0,17
002	ENSANCHE CENTRO MARB	113	RES.	312,09	1.688,96	0,18
003	DON MIGUEL	35	RES.	348,48	1.684,56	0,21
004	MILLA DE ORO	51	RES.	440,54	2.900,92	0,15
005	PUERTO BANUS	123	RES.	550,00	2.703,43	0,20
006	SAN PEDRO DE ALCANTARA COSTA	121	RES.	403,88	1.998,71	0,20
007	GUADALMINA BAJA	62	RES.	429,77	1.691,78	0,25
008	GUADALMINA ALTA	80	RES.	400,07	1.420,06	0,28
009	SAN PEDRO DE ALCANTARA	183	RES.	306,80	1.403,17	0,22
010	NUEVA ANDALUCIA	598	RES.	424,76	1.873,83	0,23
011	LOMAS MARBELLA CLUB	96	RES.	389,96	2.180,57	0,18
012	LOS MANCHONES	22	RES.	384,03	1.653,15	0,23
013	NAGUELES - SIERRA BL	24	RES.	395,40	2.507,76	0,16
014	EL CAPRICHO	50	RES.	434,34	2.256,54	0,19
015	POLIGONOS INDUSTRIAL	24	IND.	212,24	918,49	0,23
016	RIO REAL	97	RES.	369,39	1.853,71	0,20
017	ALTOS DE MARBELLA	25	RES.	364,76	2.006,01	0,18
018	LOS MONTEROS	72	RES.	407,60	2.342,57	0,17
019	LAS CHAPAS SUR	105	RES.	403,97	1.979,61	0,20
020	ALICATE	87	RES.	402,16	2.194,55	0,18
021	ELVIRIA SUR	122	RES.	393,13	1.961,44	0,20
022	ELVIRIA	69	RES.	396,95	1.580,53	0,25
023	ARTOLA	94	RES.	418,36	1.814,46	0,23
024	MARBESA	329	RES.	335,80	2.027,77	0,17

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 20 % de los valores de mercado.

Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

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, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, aprobó en sesión de 24 de febrero de 2011, los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales.

En base a estos criterios y de conformidad con en el artículo 11.b del mencionado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló las propuestas coordinadas de valores en sesión de **15 de marzo de 2011**, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven a los análisis y conclusiones del estudio de mercado que acompañan esta ponencia como Documento 2.

Finalmente, y con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 referenciado, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 30 de marzo de 2011, ha asignado definitivamente para el municipio de:

Marbella

los siguientes módulos básicos de los resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del RD 1464/2007, de 2 de noviembre, sobre el Módulo M fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril:

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 2	**1.200 €/m²**	para todo el municipio

Módulo básico de construcción:

MBC 1	**700 €/m²**	para todo el municipio

En la mencionada sesión la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria informó favorablemente la circular 01.04/11/P, De 7 de marzo, de actualización de la circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para el año 2011, donde se determinan los coeficientes de gastos y beneficios correspondientes a cada zona 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 3.1.

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 reflejan en el siguiente cuadro, con indicación de los distintos parámetros de valoración.

GERENCIA TERRITORIAL DE MÁLAGA

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: MARBELLA Año ponencia: 2011

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
001	MARBELLA CENTRO	1	700,00	2	1.200,00	U29	333,00	R28	800,00
002	ENSANCHE CENTRO MARB	1	700,00	2	1.200,00	U29	333,00	R29	728,00
003	DON MIGUEL	1	700,00	2	1.200,00	U31	285,00	R29	728,00
004	MILLA DE ORO	1	700,00	2	1.200,00	U20	627,00	R16	1.515,00
005	PUERTO BANUS	1	700,00	2	1.200,00	U23	513,00	R18	1.374,00
006	SAN PEDRO ALC. COSTA	1	700,00	2	1.200,00	U29	333,00	R21	1.200,00
007	GUADALMINA BAJA	1	700,00	2	1.200,00	U23	513,00	R20	1.236,00
008	GUADALMINA ALTA	1	700,00	2	1.200,00	U30	308,00	R27	838,00
009	SAN PEDRO DE ALCANTA	1	700,00	2	1.200,00	U32	263,00	R31	632,00
010	NUEVA ANDALUCIA	1	700,00	2	1.200,00	U30	308,00	R25	946,00
011	LOMAS MARBELLA CLUB	1	700,00	2	1.200,00	U27	388,00	R23	1.056,00
012	LOS MANCHONES	1	700,00	2	1.200,00	U30	308,00	R24	1.000,00
013	NAGUELES - SIERRA BL	1	700,00	2	1.200,00	U28	360,00	R23	1.056,00
014	EL CAPRICHO	1	700,00	2	1.200,00	U29	333,00	R24	1.000,00
015	POLIGONOS INDUSTRIAL	1	700,00	2	1.200,00	U33	242,00	R37	379,00
016	RIO REAL	1	700,00	2	1.200,00	U32	263,00	R27	838,00
017	ALTOS DE MARBELLA	1	700,00	2	1.200,00	U32	263,00	R29	728,00
018	LOS MONTEROS	1	700,00	2	1.200,00	U23	513,00	R22	1.114,00
019	LAS CHAPAS SUR	1	700,00	2	1.200,00	U25	447,00	R24	1.000,00
020	ALICATE	1	700,00	2	1.200,00	U30	308,00	R25	946,00
021	ELVIRIA SUR	1	700,00	2	1.200,00	U27	388,00	R24	1.000,00
022	ELVIRIA	1	700,00	2	1.200,00	U32	263,00	R27	838,00
023	ARTOLA	1	700,00	2	1.200,00	U30	308,00	R28	800,00
024	MARBESA	1	700,00	2	1.200,00	U27	388,00	R24	1.000,00
025	PUERTOS	1	700,00	2	1.200,00	U50	20,00	R16	1.515,00
026	CAMPOS DE GOLF	1	700,00	2	1.200,00	U54	10,00	R24	1.000,00
027	CAMPINGS	1	700,00	2	1.200,00	U49	25,00	R29	728,00
028	PRESA DE LAS MEDRANA	1	700,00	2	1.200,00	U60	1,00	R32	584,00

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.

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 de este Documento. Dichas zonas de valor se representan gráficamente en el plano correspondiente del documento 4 de esta ponencia.

2.2.3. Valoración del suelo

2.2.3.1. Criterios generales de valoración

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

Valor de suelo de polígono: es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono. En el caso de polígonos en los que se fije exclusivamente un valor unitario (VUB) se determinará, en todos los casos un valor de repercusión VRB que tendrá carácter supletorio. Estos valores básicos de polígono se incluyen en el cuadro del punto 2.2.1.

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 de este documento).

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

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

Se podrá valorar utilizando el valor unitario, definido en euros por metro cuadrado de suelo, establecido en la zona de valor donde se encuentre, el suelo destinado a:

a) Urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar.

b) Uso industrial en edificación abierta.

No obstante lo anterior, el suelo ubicado en una zona de valor unitario, podrá valorarse por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado de techo, a los metros cuadrados potenciales o construibles, o en su caso, a los metros cuadrados realmente construidos.

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

2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, 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 se exponen en el punto 2.2.3.10. de este capítulo.

2.2.3.4. Valoración bajo rasante

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido, en su caso, en la zona de valor correspondiente.

2.2.3.5. Parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosa

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

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

El valor de las parcelas con construcción ruinosa será el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

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

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

2.2.3.6. Parcelas subedificadas

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

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

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

2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

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

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

2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

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

  - Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles

calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso).

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

- Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

- En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados construidos. No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el punto 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.

NOTA: En el ámbito de la presente ponencia, teniendo en cuenta las determinaciones y particularidades del Plan General, las consideraciones de este punto no serán de aplicación en los casos siguientes:

Áreas de Intercambio de Aprovechamientos (AIA)

Áreas de Regularización (ARG)

Áreas de Reforma Interior (ARI)

Se trata de áreas de regularización de ámbitos de suelo urbano no consolidado.

En muchos de estos ámbitos el aprovechamiento está totalmente materializado por la edificación realizada y existe la total definición de las parcelas netas, por lo que no será de aplicación ninguno de estos dos coeficientes, con carácter general. Se trata de ámbitos que están perfectamente definidos según el PGOU, y donde la reparcelación que hay que realizar es solamente económica o el Instrumento de Desarrollo sólo consiste en la expresión urbanística de una acción puramente jurídica.

Sin embargo, en aquellas zonas AIA, ARG o ARI que precisen de Instrumento Urbanístico para definir el desarrollo o aquellas en las que, aunque el PGOU define las calificaciones, la estructura de la propiedad de las parcelas catastrales no coincide, tratándose de suelo bruto

en el que hay que realizar reparcelaciones físicas, así como la correspondiente urbanización, con el reparto efectivo de cargas y beneficios, sí serán de aplicación los coeficientes UA y NU anteriormente referidos.

- Suelos urbanizables incluido en sectores o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:

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

    Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

    Mediante 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.

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

  - Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

2.2.3.9 Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes y Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre.

- Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:

  - Se valorará por aplicación del valor de repercusión de equipamientos de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.

  - En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de equipamientos de la zona a los metros cuadrados de suelo.

- Suelo destinado a zonas verdes y suelo incluido en la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre y su servidumbre de tránsito:

- Se valorará por aplicación del valor de repercusión de zonas verdes de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.

- En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de zona verde de la zona a los metros cuadrados de suelo.

2.2.3.10. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.

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

2. Suelo valorado por unitario. Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes coeficientes correctores:
Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

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

A-1: Dos fachadas, 1,10.
A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

Campo de aplicación:
- Zonas con ordenación en manzana cerrada.
- Parcelas sin edificar.

Coeficiente B) Longitud de fachada.

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, con carácter general, salvo circunstancias debidamente justificadas en la Ponencia de Valores, y que así se acuerde por la JTTC durante la coordinación.

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:
- No se aplicará, con carácter general, salvo circunstancias debidamente justificadas en la Ponencia de Valores, y que así se acuerde por la JTTC durante la coordinación.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

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

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

Campo de aplicación:
- Se aplicará, en su caso, únicamente en zonas valoradas por unitario.
- En el resto de casos no se aplicará.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

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

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

Campo de aplicación:
- Inferior a la mínima: cualquier ordenación sólo si no se conceden licencias de obra, por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente.
- Parcelas sin edificar.
- Superior a 2 veces la mínima: ordenación abierta.
- Sólo si no se puede subdividir y a la subparcela en exceso.

No será de aplicación en suelo urbanizable.

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:
- Manzana cerrada y abierta.
- Parcelas sin edificar.
- Siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año.
- No será de aplicación en suelo urbanizable salvo por circunstancias debidamente justificadas que impidan completar el desarrollo urbanístico
- En ningún caso será de aplicación en suelos pendientes de desarrollo.

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

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

Campo de aplicación:
- Manzana cerrada y abierta.
- Parcelas sin edificar.

El planeamiento ha de establecer expresamente esta calificación urbanística.

2.2.4. Valoración de las construcciones

2.2.4.1. Definiciones

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

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

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

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

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

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

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

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

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

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

2.2.4.2. Valoración

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

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

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

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

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

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

2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de 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 GARAGES, 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 GARAGES 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	0,35
		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	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc..	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELODROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y 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
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TIPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPOSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

1. En el Cuadro, se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.

2. En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.

3. En las instalaciones hoteleras (uso 7), se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.

4. No obstante lo establecido en los apartados 2 y 3 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese. En particular, en la presente Ponencia se considera a estos efectos para las instalaciones hoteleras que todas las construcciones deportivas son relevantes, por lo que tendrán su valoración diferenciada, sin incrementar la categoría de la edificación principal.

5. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

6. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva, (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva.

7. La categoría 1 establecida en el Cuadro de coeficientes, se amplia con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supera la que corresponde a los de la categoría 1, tal y como aparece ésta descrita en el correspondiente Catálogo. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50%, un 30% y un 15%, respectivamente.

8. Las construcciones indispensables para las explotaciones agrarias, cuya tipología constructiva no corresponda con las existentes en el cuadro anterior, podrían ser asimiladas a las mismas, de acuerdo con los ejemplos contenidos en el catálogo de tipologías constructivas del Documento 3 de esta ponencia.

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

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

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

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

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

"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	H								
	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
AÑOS COMPLETOS	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	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
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 –más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

F_a = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.
F_c = Fecha de construcción.
F_r = Fecha de reforma.
I = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

i = 0.25 con reforma mínima.
i = 0.50 con reforma media.
i = 0.75 con reforma total.
i = 1.00 en caso de rehabilitación.

Coeficiente I) Estado de conservación.

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

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.
Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.
Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general

2.2.5.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación

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

2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

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

Campo de aplicación:
- Se aplicará en caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados que impida o dificulte la obtención de un rendimiento considerado como normal o tipo en su zona.

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

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

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

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

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

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

Campo de aplicación:
- No se aplicará en caso de que se permita su demolición total.

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

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

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

Campo de aplicación:
- Fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación o fuera de ordenación por uso, mientras subsista tal situación, y siempre que no se contemple en la Ponencia dicha circunstancia.
- Será de aplicación en las Áreas de Regularización en las que, teniendo definido su desarrollo por el Plan General y el aprovechamiento prácticamente materializado, la estructura de la propiedad no coincide con la definición del planeamiento sólo en una parte de ellas, ya que el resto está totalmente ejecutado, precisando por tanto, de la realización de reparcelaciones y urbanización sólo en determinados ámbitos.
- En caso de parcelas sin edificar este coeficiente es incompatible con el coeficiente F
- En ningún caso será de aplicación en suelos pendientes de desarrollo.

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.

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

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

Cuando concurran 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. <u>Formulación.</u>

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

$$Vv = 1{,}40\ [Vr + Vc]\ F_L$$

en la que:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m^2 construido.

Vr = Valor de repercusión del suelo en euros/m^2 construido.

Vc = Valor de la construcción en euros/m^2 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:

$$1{,}2857 \geq F_L \leq 0{,}7143$$

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

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

En las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

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

$$Vcat = Vv \times RM = 1{,}40\ [Vs + Vc]\ F_L \times RM$$

2.2.6. Valoración singularizada (inmuebles no BICE)

La Norma 12.3 del R.D. 1020/1.993 determina que, cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la Norma 20, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la Ponencia de Valores.
Para aquellas construcciones del término municipal que por sus características no puedan ser valoradas por el procedimiento general ni se puedan clasificar como Bienes Inmuebles de Características Especiales con arreglo a los criterios del TRLCI, se establecen a continuación los criterios valorativos de su valoración singularizada. Como referencia para criterios no especificados en esta Ponencia se tomarán los criterios de valoración del R.D. 1464/2007, de 2 de noviembre, sobre valoración catastral de Bienes Inmuebles de Características Especiales, en lo que no entre en contradicción con la naturaleza urbana o rústica de estas construcciones singulares.

Los criterios de coordinación para estas construcciones son los mismos que los establecidos en el apartado 2.1 de esta Ponencia de Valores Total. Igualmente serán de aplicación los criterios de coordinación regional establecidos para estos casos por la Junta Técnica de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía.

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

El procedimiento de valoración catastral desarrollado en este apartado se refiere a los siguientes bienes inmuebles:

Campos de golf: Guadalmina, Los Naranjos Golf, Las Brisas Golf, Aloha Golf, La Dama de Noche Golf, Monte Paraíso Golf, Río Real Golf, Santa Clara Golf, Marbella Golf Country Club, Green Life Golf, Santa María Golf Country Club, CaboPino Club Golf, Magna Marbella.
Campos de prácticas: Escuela de Golf San Pedro, Escuela Internacional Costa del Sol
Camping: Camping La Buganvilla, Camping Marbella Playa y Camping Cabopino
Puertos: Puerto Banús, Marbella Deportivo, Marbella Pesquero, Cabopino
Presa de Riego de las Medranas

2.2.6.1.- VALORACION DE CAMPOS DE GOLF:

Los campos de golf se consideran bienes inmuebles de naturaleza urbana, a tenor de lo dispuesto por el artículo 7.1 y 7.2 del R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, B.O.E. número 58, de 8 de marzo, poseen determinadas características específicas con especial incidencia en la valoración catastral, reconocidas por el R.D. 1.020/1.993 al calificarlos como edificios singulares (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y Cuadro Marco.

Por consiguiente, quedan dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana, y se incluirá dentro del polígono **026.**

Se clasifican de la siguiente manera:
Primera categoría: Las Brisas, Río Real, Los Naranjos, Aloha, Guadalmina, La Quinta
Segunda categoría: Cabopino, Santa María, Santa Clara, Marbella Golf
Tercera categoría: Greenlife, Monte Paraíso, Magna Marbella, La Dama de Noche, Artola Golf, Escuela de Golf San Pedro (Prácticas), Escuela Internacional Costa del Sol (Prácticas)

Criterios de Coordinación

Además de lo referido sobre coordinación en el apartado 3.1 de esta Ponencia, la misma se adapta a los criterios de coordinación regional de las valoraciones catastrales de campos de golf, aprobados por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía, en su Acuerdo 2/96, de 12 de marzo, así como a las directrices del Plan de Coordinación Regional de valoraciones catastrales de campos de golf de Andalucía, aprobado por la misma Junta Técnica Territorial, en sesión de 19 de abril de 1.996

Asimismo, esta Ponencia se rige por el Acuerdo de la Junta Técnica Territorial sobre Normas de adaptación al Cuadro Marco de Valores de 1.998 de los criterios de coordinación de valoraciones singularizadas y valoraciones especiales aprobados por la referida Junta Técnica Territorial.
En el referido Acuerdo 2/96, la Junta estableció que "en los campos de golf, su consideración como área independiente del resto del municipio, implicará su coordinación bajo el MBC 3, salvo que el resto del municipio tenga un módulo de valor superior, en cuyo caso se adoptará el del municipio."
Las actuales Normas de adaptación al Cuadro Marco de Valores de 1.998, modifican el Acuerdo 2/96 y señalan que las construcciones especiales se valorarán con el MBC 5, salvo que el resto del municipio tenga un módulo de valor superior, en cuyo caso se adoptará el del municipio.
En el caso de Marbella, el módulo coordinado para el municipio es el MBC 1 = 700 euros/m^2, que se aplicará tanto para las construcciones convencionales, como para las de carácter especial existentes en el Campo de Golf.
En cuanto al MBR coordinado, es el del municipio, MBR 2 = 1.200,00 euros/m^2, si bien el suelo se valorará por unitario, como se explica posteriormente.

2.2.6.1.1 Valoración

Los criterios de valoración catastral vienen determinados básicamente por el R.D. 1.020/1.993, y se complementan por las indicaciones que contiene esta Ponencia de valores, en la que se ha tenido en cuenta la Instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre, sobre valoración de Campings y Campos de Golf.

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

Valoración del suelo

En todos los casos, toda la superficie del recinto acotado como Campo de Golf tiene naturaleza urbana, y por lo tanto deberá valorarse en su integridad.

Por concurrir los requisitos necesarios según lo establecido en la Norma 9.1 del R.D. 1020/93, se valorará el suelo en todo caso por unitario, no procediendo, por tanto, la utilización de valores de repercusión del suelo.

Los suelos ocupados por construcciones de uso residencial u hotelero, si existieran, se valorarán como fincas independientes.

Con carácter general, para la fijación de valores unitarios se tomará como referencia el valor del suelo por su rendimiento agrícola, considerándose en su modulación circunstancias tales como su localización, accesibilidad, proximidad a núcleos de población, etc.

El valor del suelo resultará de multiplicar la superficie del recinto, por los valores unitarios VUC especificados en el listado de Zonas de Valor recogidos en el listado del punto 3.1 de esta ponencia.

U53 = 12 euros/m^2, para aplicar a los siguientes:
Campo de Golf Las Brisas
Campo de Golf Río Real
Campo de Golf Los Naranjos
Campo de Golf Aloha
Campo de Golf Guadalmina
Campo de Golf La Quinta

U54 = 10 euros/m^2, para aplicar a los siguientes:
Campo de Golf Cabopino
Campo de Golf Santa María
Campo de Golf Santa Clara
Campo de Golf Marbella Golf

U55 = 8 euros/m^2, para aplicar a los siguientes:
Campo de Golf Greenlife
Campo de Golf Monte Paraíso
Campo de Golf Magna Marbella
Campo de Golf La Dama de Noche
Campo de Golf Artola Golf
Escuela de Golf San Pedro de Alcántara
Escuela de Golf Internacional Costa del Sol

Coeficientes correctores: No procede la aplicación de ninguno de los coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en la Norma 10.

Valoración de las construcciones

En la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 7.4 del R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, B.O.E. número 58, de 8 de marzo, existentes en el recinto, que podemos clasificar como:

a) Construcciones convencionales
b) Construcciones de carácter especial.

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., que se valoran conforme al apartado 2.2.4 de esta Ponencia.

b) Construcciones de carácter especial

Son las construcciones "campos de golf", recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 con el uso 10, clase 4.

Valoración de las construcciones convencionales.

El procedimiento de valoración será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco, es decir, aplicación del precio unitario, obtenido del producto del valor del MBC asignado por la Junta Técnica por el coeficiente del cuadro de la Norma 20 que corresponda, a la superficie construida determinada según la Norma 11.3, y multiplicado por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la Norma 13 que le fueran de aplicación.

Valoración de construcciones de carácter especial (10.3.4 según RD 1020/1993)

Superficie construida

La superficie construida a considerar en la valoración de las construcciones tipificadas como 10.3.4, será la resultante de deducir de la superficie total de suelo, obtenida con arreglo a lo establecido en la instrucción primera, la ocupada por las construcciones convencionales.

El valor unitario de la construcción se obtiene multiplicando el módulo básico de construcción, MBC, por el coeficiente de la Norma 20, que establece el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, en la línea donde aparece la tipología 10.3.4 (Campos de Golf) limitado a las categorías de la 2 a la 6, ambas inclusive, al ser las que se corresponden con los costes reales de construcción, tal como se recoge en los criterios regionales de coordinación.
Como ya se ha indicado en el apartado de criterios de coordinación, el MBC a aplicar a las construcciones de carácter especial, será en este caso, el MBC 1 = 700 euros/m^2.

Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

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

Sin embargo, será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda de:

- 50 Ha. en campo de 18 hoyos.
- 25 Ha. en campo de 9 hoyos.

Valor catastral

Partiendo de la fórmula general, ya recogida en el apartado **3.2.5.1** de esta Ponencia, la valoración catastral, en principio, vendrá determinada por la expresión:

Vcat = RM x Vv = RM x 1,40 (Vsuelo + Vconst.) x FL

correspondiendo al producto inmobiliario en su totalidad, al ser:

Vsuelo = Valor total del suelo
Vconst. = Valor total de la construcción

Sin embargo, dada la específica naturaleza y posición en el mercado de estos inmuebles, no sometidos generalmente a la ley de oferta y demanda, no les son de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios de promoción, Fl será igual a 1, y asimismo, no le será de aplicación los coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones, definidos en la Norma 14.
El valor catastral del Campo de Golf, se calculará aplicando la siguiente expresión:

Vcat campo de golf = RM x (Vsuelo + Vconst. conv. + Vconst. esp.)

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

2.2.6.2. VALORACIÓN DE CAMPINGS:

Los campings de Marbella, incluidos en el polígono 027, son bienes inmuebles de naturaleza urbana, por su clasificación urbanística según el PGOU del municipio y/o cumplir con las determinaciones del artículo 7.2 del TRLCI RDL 1/2004, poseen determinadas características específicas con especial incidencia en la valoración catastral, reconocidas por el R.D. 1.020/1.993 al calificarlos como edificios singulares (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y Cuadro Marco.

En el municipio de Marbella, en la actualidad existen tres campings: Camping La Buganvilla, Camping Marbella Playa y Camping Cabopino.

2.2.6.2.1. Valoración:

Los criterios de valoración catastral vienen determinados básicamente por el R.D. 1.020/1.993, y se complementan por las indicaciones que contiene esta Ponencia de valores, en la que se ha tenido en cuenta la Instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre, sobre valoración de Campings y Campos de Golf, de la Subdirección General de Catastros Inmobiliarios.

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

Valoración del suelo:

En todos los casos, toda la superficie del recinto acotado como Camping tiene naturaleza urbana, y por lo tanto deberá valorarse en su integridad.

Por concurrir los requisitos necesarios según lo establecido en la Norma 9.1. del R.D. 1020/93, se valorará el suelo en todo caso por unitario, no procediendo, por tanto, la utilización de valores de repercusión del suelo.

Los suelos ocupados por construcciones de uso residencial o destinado a dicho uso, si existieran, se valorarán como fincas independientes.

Con carácter general, para la fijación de valores unitarios se tomará como referencia el valor del suelo por su rendimiento agrícola, considerándose en su modulación circunstancias tales como su localización, accesibilidad, proximidad a núcleos de población, cuando influyan realmente en el valor de mercado, manteniendo la coherencia con los valores de suelo diseminado.

Excepcionalmente, cuando estuviesen instalados en suelo urbano o urbanizable programado, en terrenos a los que el plan asigne otros usos y aprovechamientos distintos o en situaciones de "fuera de ordenación" o similares, se tendrán en cuenta las expectativas de permanencia de las instalaciones, y se valorará el suelo en función de los usos y aprovechamientos atribuidos por el plan cuando la desaparición de las mismas fuera inminente.

El valor del suelo resultará de multiplicar la superficie del recinto, por el valor unitario VUC especificado en el listado de Zonas de Valor siendo en este caso, U49 = 25 euros/m^2 recogida en el listado del punto 3.1 de esta ponencia.

Coeficientes correctores: No procede la aplicación de ninguno de los coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en la Norma 10.

Valoración de las construcciones:

En la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, existentes en el recinto, que podemos clasificar como:

a) Construcciones convencionales
b) Construcciones singulares

a) Valoración de las construcciones convencionales:

Se definen como aquellas construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "camping", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.
El procedimiento de valoración será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco (R.D. 1020/93) y que ya ha sido expuesto en el punto 2.2.4 de esta Ponencia de Valores.

b) Valoración de las construcciones singulares:

Se definen como aquellas construcciones "Camping", recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 con el uso 10, clase 3 y modalidad 3.

La superficie construida a considerar en la valoración de estas construcciones, será la resultante de deducir de la superficie total de suelo, del recinto acotado como camping, la ocupada por las construcciones convencionales.

El MBC será el asignado por la Junta Técnica Territorial al área económica homogénea en que está ubicada la construcción.

Los coeficientes que se corresponden con los costes reales de construcción son los de las categorías 5 a 9, con la banda de MBC, tal como se señala en el cuadro de valor del m^2 de construcción del anexo 1.

Se describen a continuación las características de los tipos extremos de la banda señalada (categorías 5 y 9). Para la asignación de las categorías intermedias, servirá de pauta la

ponderación de la concurrencia en el inmueble real de alguna o varias de las características señaladas para los tipos extremos.

TIPO 10.3.3.5: Camping de gran calidad constructiva, que cuenta con las siguientes características:

- Cerramientos de calidad (de fábrica o combinado de fábrica y verja metálica).
- Instalaciones de control y seguridad de accesos.
- Calles interiores iluminadas con luminarias de jardín o sobre columnas y pavimentadas con adoquín de hormigón sobre zahorra y arena, o calzada mixta (arena + hormigón + aglomerado) y aceras con bordillo de hormigón.
- Zona de acampada parcelada y con tratamiento superficial del terreno (desbroce y limpieza con extensión de arena y compactación o sembrado de césped).
- Parcelas con suministro de agua y energía eléctrica y saneamiento.
- Parcelas dotadas con pérgolas, marquesinas u otros elementos de sombra.
- Elementos de jardinería inherente a la instalación cuidados y bien conservados.

TIPO 10.3.3.9: Camping de calidad constructiva sencilla, que cuenta con las siguientes características:

- Intervención mínima sobre el terreno natural.
- Cerramiento sencillo (postes de acero o de hormigón prefabricado y malla metálica).
- Caminos interiores con iluminación elemental o inexistente, sin aceras, y sin pavimentar o con pavimento de tierra.
- Zona de acampada sin parcelar y con tratamiento mínimo de la superficie (desbroce y limpieza).
- Zona de acampada sin suministro de electricidad, ni de agua ni alcantarillado.
- Carencia de elementos artificiales de sombra en zona de acampada.
- Jardinería compuesta fundamentalmente por la vegetación natural, con intervención y cuidados mínimos.

El valor unitario de la construcción se obtiene multiplicando el módulo básico de construcción MBC, por el coeficiente de la Norma 20, que establece el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, en la línea donde aparece la tipología 10.3.3. (Camping) limitado a las categorías de la 5 a la 9, ambas inclusive, al ser las que se corresponden con los costes reales de construcción.

Coeficientes correctores

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

Sin embargo, 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 m^2 por la capacidad del camping, expresada por el número de personas.

Valor catastral:

Considerando con carácter general el contenido de la Norma 16 del R.D. 1020/1993.

Vv = 1'40 (VS + VC) FL

Ya mencionado anteriormente en esta Ponencia, y la expresión:

Vcat = RM x Vv

Dada la específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario de estos inmuebles al no estar sometidos generalmente a la ley de la oferta y la demanda, no les será de aplicación el factor 1'4 de gastos y beneficios de promoción y FL será siempre igual a uno. Tampoco serán de aplicación los coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones definidos en la norma 14 del R.D.1020/1993.
Por consiguiente, el valor catastral estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones singulares y el valor de las construcciones convencionales, afectada la suma únicamente por el coeficiente RM de referencia al mercado.

2.2.6.3. VALORACIÓN DE PUERTOS DEPORTIVOS:

2.2.6.3.1 CONSIDERACIONES

Los Puertos Deportivos de Marbella, quedan dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana, y constituyen el polígono 025.

Se realizarán valoraciones especiales cuando las construcciones no puedan ser asimiladas a ninguno de los tipos constructivos del cuadro de valores de las construcciones publicado en el R.D. 1020/1993.

En estos casos el valor de la construcción se obtendrá en base a su coste actual corregido en función de su antigüedad, uso y estado de la conservación.

El valor catastral será la suma de este valor de la construcción y el del suelo que se deduzca de los valores del callejero anexo a esta Ponencia de Valores, corregida la suma por los coeficientes correctores de suelo y de las construcciones que le sean de aplicación

El fichero catastral controlará la siguiente información:

- Superficie ocupada por el puerto, teniendo en cuenta la zona ocupada por el agua. Se distinguirán los muelles del resto de construcciones y se controlará la zona marítimo-terrestre.

- Número de puntos de amarre, distinguiendo cuantos corresponden a cada uno de los diferentes tipos.

- Características constructivas del muelle con detalles de los materiales utilizados en su construcción e instalaciones y servicios de que dispone.

- Uso y edificabilidades permitidas en el planeamiento.

- Superficies de las construcciones convencionales que forman parte del conjunto constituido por el puerto.

- Fecha de la concesión administrativa y duración prevista.

Con estos datos, se cumplimentará la "ficha para puertos deportivos" establecida al efecto.

No será de aplicación ninguno de los restantes coeficientes de la Norma 14.

Cuando se conozca el coste histórico de las obras, el valor catastral se obtendrá de la forma siguiente:

El valor de las construcciones a partir de su coste histórico, al que se aplicará el siguiente coeficiente de actualización:

Año al que se refieren los datos	Coeficientes
1.968	5,4116
1.969 a 1.971	4,8704
1.972	4,1939
1.973	3,6528
1.974	3,3281
1.975	2,9222
1.976 a 1.980	2,7058
1.981 a 1.983	2,0042
1.984 a 1.985	1,4737
1.986	1,2281

1.987	1,1696
1.988	1,1355
1.989	1,1025
1.990	1,0500
1.991	1,0000

No obstante, la Junta Técnica también adoptó el criterio de considerar que los criterios especiales de valoración de construcciones singulares se consideren referidos al año de establecimiento de los mismos, siendo por lo tanto necesaria su actualización posterior mediante la aplicación de los coeficientes de actualización aprobados por las sucesivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado, por lo que, en este caso, al tratarse de normativa de coordinación de 1991, ese coste histórico debe incrementarse, además, mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos por las LPGE con efecto desde 1992 hasta la aprobación de la presente ponencia.

El valor del suelo perteneciente a la zona marítimo-terrestre según lo expresado con anterioridad y la superficie de suelo restante se obtendrá a partir del coste histórico actualizándolo según lo indicado para la actualización del valor histórico de las construcciones.

En ambos casos no se aplicará ninguno de los coeficientes de las Normas 10 y 14.

No se aplicará ninguno de los coeficientes de la Norma 10 de dicho RD 1020/93.

2.2.6.3.2 Valoración

Valoración del suelo

Se obtendrá por aplicación del valor unitario perteneciente a la calle, tramo de calle, zona o paraje donde se encuentre, en su defecto el valor resultante de multiplicar el MBR asignado al municipio o polígono de que trate por la edificabilidad prevista por el planeamiento para dicha localización; y si no hubiese fijado edificabilidad o no existiese planeamiento, por una edificabilidad teórica de 0,1 m^2/m^2, considerando este como valor máximo, siendo en este caso 100 el coeficiente aplicable del cuadro de la Norma 18 del R.D.1020/93. (Cuando no se conozca el coste histórico).
Se aplicará el valor U50 = 20 €/m^2
Se aplicará el valor U48 = 30 €/m^2 en Puerto Banús

Valoración de la construcción

Se calculará, en lo referente a los muelles aplicando a su superficie los valores resultantes de la siguiente tabla:

	L> 4,9 m.	Valor del módulo MBC1 x 0,15
5 m<	L<9,9 m	Valor del módulo MBC1 x 0,13
10 m<	L	Valor del módulo MBC1 x 0,10

siendo "L" la longitud de los amarres.

El valor resultante se corregirá en función de la relación (R) que exista entre la superficie de los muelles (SM) y el número de puntos de amarre (M) según el siguiente detalle:

Valor de R = SM/N	<	75	coeficiente corrector = 1,5
76 < R	<	100	coeficiente corrector = 1,3
100< R	<	125	coeficiente corrector = 1,1
126< R	<	175	coeficiente corrector = 1.0
176< R	<	200	coeficiente corrector = 0,9
201< R			coeficiente corrector = 0,8

No serán de aplicación los correctores de la Norma 13

En cuanto a las construcciones convencionales, su valor se obtendrá aplicando el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones, y los índices de la Norma 13 del R.D. 1020/93

Al valor del suelo y de las construcciones les serán de aplicación los siguientes correctores:

a) Coeficiente que pondera la antigüedad de la construcción,

Si la concesión está en la 1ª mitad de su duración = 1,00
Si está en la 2ª mitad de su duración =0,80

2.2.6.4. VALORACION DE PUERTOS PESQUEROS:

Para la valoración de este inmueble se distinguirán tres elementos distintos, el suelo, las construcciones convencionales y las construcciones singulares, siendo el procedimiento de valoración en cada caso el que a continuación se describe.

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

Se entienden incluidos en el ámbito del puerto, a los solos efectos catastrales, los terrenos funcionales de la zona de servicio, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos. Se excluyen de los anteriores, en todo caso, los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean condiciones físicas y de organización necesarias para permitir su uso en el fin a que se destinan.

El puerto pesquero de Marbella ha sido incluido en el polígono de puertos, número 025.

Para la zona destinada a *Puerto Comercial*, se ha acudido a la metodología recogida en *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*.

No obstante, para la coordinación se estará a lo determinado en el apartado 2.1 de esta Ponencia para todos los bienes urbanos del municipio.

2.2.6.4.1 Valoración

Valoración del suelo

Criterios generales de valoración

Se valorará el suelo por unitario, tomando como cuantía la de la correspondiente zona de valor (U50 = 20 €/m^2), especificada en el Listado de Zonas de Valor y en la Cartografía. Se valorará toda la superficie del recinto acotado como Puerto Pesquero.
No procede la aplicación de ninguno de los coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en la Norma 10

Valores de suelo

El valor del suelo asignado es el que figura en el siguiente cuadro, especificado en el listado del capítulo 3 y la cartografía del capítulo 4 de esta ponencia

ZONA DE VALOR	CUANTÍA (€/m^2)
U50	20

A los efectos recogidos en el apartado 2.2.3.1 de esta ponencia se establece también para el polígono de Puertos un valor de repercusión de suelo VRB de carácter supletorio R16 cuya cuantía figura en el listado de las zonas de valor del capítulo 3 de esta ponencia.

Descripción de áreas o sectores de valor de suelo unitario.

Los sectores de valor unitario en el Puerto Pesquero de Marbella son los siguientes:

- Dársena comercial 20 €/m^2
- Dársena deportiva 20 €/m^2
- Dársena pesquera 20 €/m^2

Que se corresponden con la delimitación establecida por la Autoridad Portuaria.

Valoración de las construcciones

En la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 7.4 del RD 1/2004 sobre TR de la Ley del Catastro Inmobiliario, existentes en el recinto, que podemos clasificar como:

a) Construcciones convencionales
b) Construcciones singulares de la Dársena deportiva.
c) Construcciones singulares de la Dársena comercial

a) Valoración de las construcciones convencionales

El procedimiento de valoración será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco (R.D. 1020/93), tal como ha quedado expuesto en el punto 2.2.4 de la presente Ponencia.

b) Valoración de las construcciones singulares de la Dársena Deportiva

El valor de construcción de los muelles se calculará por aplicación a su superficie del valor resultante de la tabla siguiente:

L< 4,9 m.	Valor del módulo MBC1 x 0,15
5 m<L<9,9 m	Valor del módulo MBC1 x 0,13
10 m< L	Valor del módulo MBC1 x 0,10

siendo "L" la longitud de los amarres.

El valor anterior se corregirá en función de la relación (R) que exista entre la superficie de los muelles (SM) y el número de puntos de amarre (N), según la tabla siguiente:

Valor de R = SM/N	Coeficiente corrector
R < 75	1,5
76< R < 100	1,3
101< R < 125	1,1
126 < R < 175	1,0
176 < R < 200	0,9
201< R	0,8

No se aplicará ninguno de los coeficientes correctores del valor de las construcciones previstos en la Norma 13 del RD 1020/93.

c) Valoración de las construcciones singulares de la Dársena Comercial

Valoración.

1. El valor de las construcciones singulares se determinará a partir del valor de reposición, que se corregirá, cuando proceda, en función de la depreciación física, funcional y económica, así como de su obsolescencia tecnológica.

2. Se entenderá por valor de reposición el coste actual, resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble. Dicho valor será el resultado de multiplicar cada una de las unidades lineales o de superficie de los elementos constructivos por los módulos de coste unitario de construcción (MCUC).

Los módulos de coste unitario de construcción (MCUC) para cada unidad constructiva que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que se establecen al efecto en el *Real Decreto 1464/2007 de 2 de noviembre* y que se señalan en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares, por la cuantía determinada para el módulo básico de construcción (MBC 1 = 700 €/m^2) definido en el apartado 2.1 de esta Ponencia.

3. A efectos de su valoración por módulos, se consideran en el puerto pesquero de Marbella las siguientes construcciones singulares:

a) Rellenos, explanación y urbanización. Se considerará relleno, explanación urbanización la totalidad de la superficie del recinto portuario.

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

c) Obras de atraque.

Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares

18. PUERTOS COMERCIALES			UNIDADES	COEFICIENTES
RELLENOS, EXPLANACIÓN, URBANIZACIÓN	18.01.	Superficie del recinto portuario	m^2	Coeficientes establecidos para la tipología 10.3.2 de obras de urbanización, del cuadro del apartado 3.2.2.3. del presente capítulo.
OBRA DE ABRIGO	18.02.A.	Diques en talud	m	0,67
	18.02.B.	Diques verticales	m	0,54
OBRA DE ATRAQUE	18.03.A.	Líneas de atraque	m	0,45

Coeficiente corrector de los módulos de coste unitario de construcción.

1. Los módulos de coste unitario obtenidos para la valoración de las obras e instalaciones portuarias por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del apartado anterior serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su puesta en funcionamiento hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la presente ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
Menos de 10	1,00
De 10 a 25	0,90
De 26 a 50	0,80
Más de 50	0,70

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

Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.

De acuerdo con el articulo 6 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*, se aplicará un coeficiente corrector de 0,9 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte del bien inmueble de características singulares sujeta a régimen de concesión administrativa.

Valor Catastral:

Considerando con carácter general el contenido de la Norma 16 del R.D. 1.020/1.993.

$$Vv = 1'40\ (V_r + V_c)\ F_l$$

ya mencionado anteriormente en esta Ponencia, y la expresión:

$$V_{cat} = RM \times Vv$$

dada la específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario de estos inmuebles al no estar sometidos generalmente a la ley de la oferta y la demanda, no les será de aplicación el factor 1,4 de gastos y beneficios de promoción y F_l será siempre igual a uno.

Por consiguiente, el valor catastral estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales existentes y el valor de las construcciones singulares, afectada la suma únicamente por el coeficiente RM de referencia al mercado.

VCAT = RM x (VSUELO + VC CONVENCIONALES + VC SINGULARIZADAS + VC SINGULARES)

Coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones:

Son los definidos en la Norma 14, y al igual que lo dicho para el factor 1'4, no son de aplicación dada la específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario de estos inmuebles.

2.2.6.5. VALORACIÓN DE PRESAS DE RIEGO:

2.2.6.5.1 Delimitación del Suelo

En el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, la Presa de Riego de las Medranas se encuentra en suelo urbano, en la zona oeste del término municipal.

Para la delimitación del suelo de las presas, saltos de agua y embalses enclavados en el término municipal se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) La delimitación del lecho o fondo del embalse se corresponderá con el límite de terreno cubierto por las aguas cuando alcanzan su mayor nivel como consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.

b) Para las presas y saltos de agua se delimitará el recinto ocupado por las presas o diques, las centrales de producción de energía hidroeléctrica, saltos de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como por los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica aún estando ubicadas éstas fuera de dicho recinto. Se incluirá el suelo comprendido dentro la línea exterior de los paramentos perimetrales de las construcciones, así como el de las zonas de servidumbre, protección y seguridad legalmente establecidas y cualquier otro que esté afecto a la actividad principal.

2.2.6.5.2 Valoración

Valoración del suelo

El valor catastral del suelo se obtendrá aplicando el valor unitario establecido en el apartado 3.1 de esta ponencia a la superficie determinada según el apartado anterior. Se valorará aplicando la zona de valor U60 = 1 €/m^2.

Coeficientes correctores del valor del suelo

Cuando la superficie del conjunto de presa y embalse sea superior a 1.000 hectáreas, aunque no todo esté situado en el mismo término municipal, al valor del suelo que exceda de la misma se le aplicará un coeficiente por exceso de superficie igual a 0,80.

En los casos de presas situadas en varios municipios, 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 (1) se aplicará la fórmula:

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

Donde:
VS1 = Valor del suelo en el término municipal 1.
S1 = Superficie del suelo del término municipal 1.
ST = Superficie total del suelo.
VST = Valor total del suelo (que incluye la aplicación del coeficiente de exceso).

No serán de aplicación al valor del suelo, ni los coeficientes de la norma 10, ni los de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993.

Construcciones

Se distingue entre construcciones convencionales, que son aquellas que se pueden clasificar de acuerdo con el cuadro de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, y construcciones singulares, que no pueden identificarse con ellas, ni pueden asimilarse a ninguna tipología definida, de acuerdo con la norma 12.3 y se definen en el apartado de valoración correspondiente.

Valoración de las construcciones convencionales

El procedimiento de valoración de las construcciones convencionales, será el establecido con carácter general en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, expuesto en el apartado correspondiente de la Ponencia de valores total del municipio. El módulo básico de construcción MBC a aplicar a las construcciones convencionales, será el establecido en la coordinación del municipio, e indicado en el apartado 2.1 de esta Ponencia, es decir, MBC 1 = 700 €/m^2.

De acuerdo con el real decreto citado, serán de aplicación, en su caso, los coeficientes correctores del valor de las construcciones de la norma 13. No será de aplicación ningún coeficiente corrector de la norma 14.

Valoración de las construcciones singulares

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

2. A los efectos de la valoración de las construcciones singulares de presas se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

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

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

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

a) La presa.
b) La pantalla impermeabilizante de bentonita–cemento.

2.3. Los accesos y obras de urbanización, así como los estudios y proyectos y la dirección y control de obra se encuentran incluidos en los módulos de coste por unidad de cada construcción singular.

No obstante lo anterior, sí se valorarán separadamente las vías asfaltadas que estén cerradas y no abiertas al uso público como obras de urbanización interior por la superficie ocupada.

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

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

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

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

A la parte del volumen de la presa o presas realizada en una sola fase que exceda de 500.000 m^3, en las presas de hormigón, y de 1.000.000 de m^3, en las de materiales sueltos, se le aplicará un coeficiente por exceso de volumen de material que tendrá un valor de 0,80 en las primeras y 0,95 en las segundas. Este coeficiente no será de aplicación en el caso indicado en el párrafo anterior.

En los casos de presas cuyo dique esté situado en varios municipios, dada la imposibilidad de localizar la situación del exceso de volumen de presa, para la determinación del valor de la parte de la presa enclavada en el término municipal (1) se aplicará la fórmula:

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

Donde:
VP1 = Valor de la presa en el término municipal 1.
V1 = Volumen de la presa en el término municipal 1.
VT = Volumen total de la presa.
VPT = Valor total de la presa (que incluye la aplicación del coeficiente de exceso).

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

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

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

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

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.

4. 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.

Valoración de la construcción

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

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

Cuadro de módulos de costes unitarios de las construcciones singulares

CONSTRUCCIONES SINGULARES	ELEMENTO CONSTRUCTIVO	UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN EUROS €				
			Bóveda	Gravedad hormigón	Gravedad mampostería	Materiales sueltos	Materiales sueltos propio río
PRESA	Volumen de presa	m^3 volumen de presa	135,24	92,47	85,26	25,27	17,78
	Superestructura	m^2 superficie de coronación	250,32				
	Cámaras y galerías	m^3 volumen de presa	1,19				
	Impermeabilización	m^2	36,61				
	Cierre	m^3/segundo capacidad de aliviadero	427,42				
PANTALLA IMPERMEABILIZANTE	Pantalla impermeabilizante de bentonita cemento	m^2	94,22				

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.

El valor de las construcciones singulares vendrá afectado por el coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, última reforma o recrecimiento de la presa o de la realización de la pantalla, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores total del municipio, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

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

No se aplicarán los coeficientes de las normas 13 y 14 del Real Decreto 1020/1993.

Valor catastral total

El valor catastral de la Presa de riego de las Medranas será la suma del valor del suelo más el de las construcciones convencionales y singulares

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

En cumplimiento de lo establecido en la disposición segunda.3 de la Orden de 14 de octubre de 1998, a la suma anterior le será de aplicación un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0’50, por ser de aplicación a los bienes inmuebles urbanos del municipio.

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

Capítulo 3. LISTADO DE ZONAS DE VALOR

3.1. ZONAS DE VALOR

N	ZONA_	IMPORTE_V	IMPORTE_C	IMPORTE_O	IMPORTE_I	IMPORTE_T	IMPORTE_G	IMPORTE_O	IMPORTE_O	IMPORTE_ZO	IMPORTE_E	GB_RE	V_U_I_R	RED_	RED_	VALOR_UNI	VALOR_UNIT	VALOR_UNI	WGB_UN	WV_U_I_U	RED_	RED_
	PR20	1.236,00	1.236,00	1.236,00	584,00	1.236,00	185,40	185,40	133,00	123,60	927,00	1,4	22,72		0,60							
	PR22	1.114,00	1.114,00	1.114,00	584,00	1.114,00	167,10	167,10	133,00	111,40	835,50	1,4	22,72		0,60							
	PR24	1.000,00	1.000,00	1.000,00	584,00	1.000,00	150,00	150,00	133,00	100,00	750,00	1,4	36,51		0,60							
	PR25	946,00	946,00	946,00	537,00	946,00	141,90	141,90	133,00	94,60	709,50	1,4	11,35		0,60							
	PR25A	946,00	946,00	946,00	946,00	946,00	141,90	141,90	133,00	94,60	709,50	1,4	22,72		0,60							
	PR26	892,00	892,00	892,00	537,00	892,00	133,80	133,80	133,00	89,20	669,00	1,35	25,15		0,60							
	PR27	838,00	838,00	838,00	838,00	838,00	125,70	125,70	133,00	83,80	628,50	1,35	22,72		0,60							
	PR28	800,00	800,00	800,00	490,00	800,00	120,00	120,00	133,00	80,00	600,00	1,35	11,35		0,60							
	PR28A	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	120,00	120,00	133,00	80,00	600,00	1,35	22,72		0,60							
	PR28B	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	120,00	120,00	133,00	80,00	600,00	1,35	48,68		0,60							
	PR30	680,00	680,00	680,00	450,00	680,00	102,00	102,00	133,00	68,00	510,00	1,35	22,72		0,60							
	PR32	584,00	584,00	584,00	584,00	584,00	87,60	87,60	133,00	58,40	438,00	1,35	25,15		0,60							
	PR32A	584,00	584,00	584,00	584,00	584,00	87,60	87,60	133,00	58,40	438,00	1,35	48,68		0,60							
	PU21															587,00	58,70	440,25	1,3	11,35		0,60



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN MÁLAGA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE MÁLAGA

N ZONA_	IMPORTE_V	IMPORTE_C	IMPORTE_O	IMPORTE_I	IMPORTE_T	IMPORTE_G	IMPORTE_O	IMPORTE_O	IMPORTE_ZO	IMPORTE_E	WGB_RE	WV_U_I_R	RED_	RED_	VALOR_UNI	VALOR_UNIT	VALOR_UNI	WGB_UN	WV_U_I_U	RED_	RED_
R10	2.440,00	2.440,00	2.440,00	584,00	2.440,00	366,00	366,00	133,00	244,00	1.830,00	1,4		0,40	0,60							
R11	2.226,00	2.226,00	2.226,00	584,00	2.226,00	333,90	333,90	133,00	222,60	1.669,50	1,4		0,40	0,60							
R12	2.018,00	2.018,00	2.018,00	584,00	2.018,00	302,70	302,70	133,00	201,80	1.513,50	1,4		0,40	0,60							
R13	1.833,00	1.833,00	1.833,00	584,00	1.833,00	274,95	274,95	133,00	183,30	1.374,75	1,4		0,40	0,60							
R14	1.700,00	1.700,00	1.700,00	584,00	1.700,00	255,00	255,00	133,00	170,00	1.275,00	1,4		0,40	0,60							
R15	1.587,00	1.587,00	1.587,00	584,00	1.587,00	238,05	238,05	133,00	158,70	1.190,25	1,4		0,40	0,60							
R16	1.515,00	1.515,00	1.515,00	584,00	1.515,00	227,25	227,25	133,00	151,50	1.136,25	1,4		0,40	0,60							
R17	1.444,00	1.444,00	1.444,00	584,00	1.444,00	216,60	216,60	133,00	144,40	1.083,00	1,4		0,40	0,60							
R17C1	1.444,00	1.700,00	1.700,00	584,00	1.444,00	216,60	216,60	133,00	144,40	1.083,00	1,4		0,40	0,60							
R17C2	1.444,00	1.515,00	1.515,00	584,00	1.444,00	216,60	216,60	133,00	144,40	1.083,00	1,4		0,40	0,60							
R18	1.374,00	1.374,00	1.374,00	584,00	1.374,00	206,10	206,10	133,00	137,40	1.030,50	1,4		0,40	0,60							
R18C1	1.374,00	1.700,00	1.700,00	584,00	1.700,00	206,10	206,10	133,00	137,40	1.030,50	1,4		0,40	0,60							
R18C2	1.374,00	1.587,00	1.587,00	584,00	1.587,00	206,10	206,10	133,00	137,40	1.030,50	1,4		0,40	0,60							
R18C3	1.374,00	1.515,00	1.515,00	584,00	1.515,00	206,10	206,10	133,00	137,40	1.030,50	1,4		0,40	0,60							
R19	1.305,00	1.305,00	1.305,00	584,00	1.305,00	195,75	195,75	133,00	130,50	978,75	1,4		0,40	0,60							
R19C1	1.305,00	1.515,00	1.515,00	584,00	1.515,00	195,75	195,75	133,00	130,50	978,75	1,4		0,40	0,60							
R19C2	1.305,00	1.374,00	1.374,00	584,00	1.374,00	195,75	195,75	133,00	130,50	978,75	1,4		0,40	0,60							
R20	1.236,00	1.236,00	1.236,00	584,00	1.236,00	185,40	185,40	133,00	123,60	927,00	1,4		0,40	0,60							
R21	1.200,00	1.200,00	1.200,00	584,00	1.200,00	180,00	180,00	133,00	120,00	900,00	1,4		0,40	0,60							
R22	1.114,00	1.114,00	1.114,00	584,00	1.114,00	167,10	167,10	133,00	111,40	835,50	1,4		0,40	0,60							
R23	1.056,00	1.056,00	1.056,00	584,00	1.056,00	158,40	158,40	133,00	105,60	792,00	1,4		0,40	0,60							
R23C1	1.056,00	1.200,00	1.200,00	584,00	1.200,00	158,40	158,40	133,00	105,60	792,00	1,4		0,40	0,60							
R24	1.000,00	1.000,00	1.000,00	584,00	1.000,00	150,00	150,00	133,00	100,00	750,00	1,4		0,40	0,60							
R24C1	1.000,00	1.056,00	1.056,00	584,00	1.056,00	150,00	150,00	133,00	100,00	750,00	1,4		0,40	0,60							



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN MÁLAGA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE MÁLAGA

N	ZONA_	IMPORTE_V	IMPORTE_C	IMPORTE_O	IMPORTE_I	IMPORTE_T	IMPORTE_G	IMPORTE_O	IMPORTE_O	IMPORTE_ZO	IMPORTE_E	WGB_RE	WV_U_I_R	RED_	RED_	VALOR_UNI	VALOR_UNIT	VALOR_UNI	WGB_UN	WV_U_I_U	RED_	RED_
	R25	946,00	946,00	946,00	537,00	946,00	141,90	141,90	133,00	94,60	709,50	1,4		0,40	0,60							
	R26	892,00	892,00	892,00	537,00	892,00	133,80	133,80	133,00	89,20	669,00	1,35		0,40	0,60							
	R27	838,00	838,00	838,00	490,00	838,00	125,70	125,70	133,00	83,80	628,50	1,35		0,40	0,60							
	R27C1	838,00	1.000,00	1.000,00	490,00	1.000,00	125,70	125,70	133,00	83,80	628,50	1,35		0,40	0,60							
	R28	800,00	800,00	800,00	490,00	800,00	120,00	120,00	133,00	80,00	600,00	1,35		0,40	0,60							
	R28C1	800,00	892,00	892,00	490,00	800,00	120,00	120,00	133,00	80,00	600,00	1,35		0,40	0,60							
	R29	728,00	728,00	728,00	450,00	728,00	109,20	109,20	133,00	72,80	546,00	1,35		0,40	0,60							
	R29C1	728,00	1.700,00	1.700,00	450,00	1.700,00	109,20	109,20	133,00	72,80	546,00	1,35		0,40	0,60							
	R29C2	728,00	1.200,00	1.200,00	450,00	1.200,00	109,20	109,20	133,00	72,80	546,00	1,35		0,40	0,60							
	R30	680,00	680,00	680,00	450,00	680,00	102,00	102,00	133,00	68,00	510,00	1,35		0,40	0,60							
	R30C1	680,00	800,00	800,00	450,00	800,00	102,00	102,00	133,00	68,00	510,00	1,35		0,40	0,60							
	R31	632,00	632,00	632,00	421,00	632,00	94,80	94,80	133,00	63,20	474,00	1,35		0,40	0,60							
	R32	584,00	584,00	584,00	421,00	584,00	87,60	87,60	133,00	58,40	438,00	1,35		0,40	0,60							
	R33	537,00	537,00	537,00	421,00	537,00	80,55	80,55	133,00	53,70	402,75	1,35		0,40	0,60							
	R34	490,00	490,00	490,00	421,00	490,00	73,50	73,50	133,00	49,00	367,50	1,35		0,40	0,60							
	R35	450,00	450,00	450,00	421,00	450,00	67,50	67,50	133,00	45,00	337,50	1,35		0,40	0,60							
	R36	421,00	421,00	421,00	421,00	421,00	63,15	63,15	133,00	42,10	315,75	1,35		0,40	0,60							
	R37	379,00	379,00	379,00	379,00	379,00	56,85	56,85	133,00	37,90	284,25	1,3		0,40	0,60							
	R38	354,00	354,00	354,00	354,00	354,00	53,10	53,10	133,00	35,40	265,50	1,3		0,40	0,60							
	R39	329,00	329,00	329,00	329,00	329,00	49,35	49,35	133,00	32,90	246,75	1,3		0,40	0,60							

N	ZONA_	IMPORTE_V	IMPORTE_C	IMPORTE_O	IMPORTE_I	IMPORTE_T	IMPORTE_G	IMPORTE_O	IMPORTE_O	IMPORTE_ZO	IMPORTE_E	WGB_RE	WV_U_I_R	RED_	RED_	VALOR_UNI	VALOR_UNIT	VALOR_UNI	WGB_UN	WV_U_I_U	RED_	RED_
	U19															669,00	66,90	501,75	1,3		0,40	0,60
	U20															627,00	64,81	486,11	1,3		0,40	0,60
	U21															587,00	58,70	440,25	1,3		0,40	0,60
	U22															549,00	58,75	440,62	1,3		0,40	0,60
	U23															513,00	51,30	384,75	1,3		0,40	0,60
	U24															479,00	47,90	359,25	1,3		0,40	0,60
	U25															447,00	44,70	335,25	1,3		0,40	0,60
	U26															417,00	41,70	312,75	1,3		0,40	0,60
	U27															388,00	38,80	291,00	1,25		0,40	0,60
	U28															360,00	36,00	270,00	1,25		0,40	0,60
	U29															333,00	36,16	271,20	1,25		0,40	0,60
	U30															308,00	37,73	282,98	1,25		0,40	0,60
	U31															285,00	28,50	213,75	1,25		0,40	0,60
	U32															263,00	26,30	197,25	1,25		0,40	0,60
	U33															242,00	24,20	181,50	1,25		0,40	0,60
	U34															221,00	22,10	165,75	1,25		0,40	0,60
	U35															202,00	20,20	151,50	1,25		0,40	0,60
	U36															183,00	18,30	137,25	1,25		0,40	0,60
	U37															166,00	16,60	124,50	1,25		0,40	0,60
	U38															149,00	14,90	111,75	1,2		0,40	0,60
	U39															134,00	13,40	100,50	1,2		0,40	0,60
	U48															30,00	30,00	30,00	1,1		0,40	0,60
	U49															25,00	25,00	25,00	1,1		0,40	0,60
	U50															20,00	20,00	20,00	1,1		0,40	0,60
	U53															12,00	12,00	12,00	1,05		0,40	0,60
	U54															10,00	10,00	10,00	1,05		0,40	0,60
	U55															8,00	8,00	8,00	1,05		0,40	0,60
	U60															1,00	1,00	1,00	1		0,40	0,60

Códigos empleados:

Z.val:	Zona de valor
Z.verde:	Zona verde
Industri.:	Industrial
Equipam.:	Equipamientos
Val.Uni:	Valor unitario