



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA EN SALAMANCA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE SALAMANCA

DOCUMENTO 1

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



Capítulo 1. MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

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

VILLASRUBIAS

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

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

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

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

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

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 Castilla y León.

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

De acuerdo con lo establecido en el epígrafe 1.1. y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial, vigente en el municipio, aprobadas definitivamente el 4 de julio de 1989 y publicadas en el BOCYL de 13 de julio de 1989 y modificadas por Orden de la Consejería de Fomento de 8 de octubre de 2010, publicada en el BOCYL el 9 de noviembre de 2010, y a la legislación urbanística autonómica, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana:

- El clasificado por el planeamiento urbanístico como:
 - Suelo urbano consolidado
- El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- 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.
- 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.
- 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.

El Municipio, carece de planeamiento urbanístico, por tanto, de acuerdo con los criterios indicados y conforme a la normativa urbanística aplicable, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo consolidado por la edificación

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



1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

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

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

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

En el municipio de: **VILLASRUBIAS**

1. Han transcurrido **27** 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 de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, según se desprende de lo expuesto en el apartado 1.3.2 de esta ponencia.

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.

Uso	Valor catastral medio 2015 €/m ²	Valor de Mercado medio €/m ²	Valor catastral / Valor de Mercado
RESIDENCIAL	136	426	0,32

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 32% de los valores de mercado.



Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

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

Con base en estos criterios y de conformidad con el artículo 11.b del citado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló la propuesta coordinada de valores en sesión de 20 de marzo de 2015, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven de base a los análisis y conclusiones del estudio de mercado que acompañan esta ponencia como Documento 2.

Asimismo, y con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 anteriormente citado, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 13 de abril de 2015 asignó para el municipio:

VILLASRUBIAS

los siguientes módulos básicos de suelo y construcción de entre los resultantes de aplicar al módulo M vigente, fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, las determinaciones contenidas en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre:

Módulo básico de repercusión de suelo:

$$\text{MBR 7} = 37,8 \text{ €/m}^2$$

Módulo básico de construcción:

$$\text{MBC 5} = 500 \text{ €/m}^2$$

En la sesión de 28 de marzo de 2012 de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria se coordinaron los criterios para la determinación de los valores iniciales de suelos urbanizables que tengan la consideración de suelo de naturaleza urbana y en la de 13 de abril de 2015 se informó sobre la Circular 03.04/2015/P, de 6 de febrero, de actualización de la circular 12.04/04, aprobada por la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores, para el año 2015, en la que se determinan los coeficientes de gastos y beneficios



que son de aplicación a cada zona de valor, así como el importe correspondiente a cada una de ellas.

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

La Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Castilla y León verificó, en sesión de 8 de junio de 2.015, el ajuste de la presente ponencia de valores a los criterios de coordinación anteriormente expuestos.

La Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Castilla y León, en sesión de 20 de marzo de 2.015, aprobó para municipios "sin dinámica inmobiliaria", los valores de referencia para el uso residencial.

Los valores de referencia aprobados son:

Valor de referencia vivienda unifamiliar entre medianeras municipios MBR7 (clase 3b) (€/m2)			
Categoría constructiva	construcción reciente	construcción media	construcción antigua
4	768	562	358
5	638	441	262
6	-	392	230

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



2.2. VALORACIÓN

2.2.1. División en polígonos

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

2.2.2. Zonas de valor

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

2.2.3. Valoración del suelo

2.2.3.1. Criterios generales de valoración

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

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

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

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

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



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

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

El suelo ubicado en una zona de valor unitario se valorará, con carácter general, por aplicación del valor unitario establecido en dicha zona a los metros cuadrados de suelo.

No obstante lo anterior, el suelo ubicado en una zona de valor unitario, podrá valorarse por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado, a los metros cuadrados realmente construidos calculados de acuerdo al apartado a) anterior, o en su caso, a los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.2. de este documento.

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

2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, se han considerado las siguientes edificabilidades:

La media ponderada de la edificabilidad real medida sobre las parcelas edificadas de polígono.

2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

- Cuando estén afectadas por distintas zonas de valor.
- Cuando estén afectadas por distintas situaciones de carácter urbanístico que afecten a la valoración del suelo.
- Cuando siendo de aplicación una zona de valor de unitario, a las mismas les sea de aplicación alguno de los coeficientes correctores del valor del suelo D) "Fondo excesivo", E) "Superficie distinta a la mínima", F) "Inedificabilidad temporal" y G)



“Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública”. Los criterios de subparcelación a estos efectos, se exponen en el apartado 2.2.3.10. de este capítulo.

2.2.3.4. Valoración bajo rasante

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

2.2.3.5. Parcelas sin edificar, construcción ruinosas e infraedificadas.

El valor de las parcelas sin edificar será el valor del suelo considerado como vacante, determinado en función de la edificabilidad considerada en el apartado 2.2.3.2 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.

2.2.3.6. Parcelas subedificadas

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

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

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

2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

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. e



igualmente sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.3.1, relativo a la aplicación del valor de repercusión supletorio.

2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

- Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:
 - o Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso).
 - o Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).
 - o Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).
 - o En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados contruidos (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, cuando se valore por repercusión, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el apartado 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.

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

- Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:
 - o En caso de que se ubique en una zona de valoración por repercusión se valorará por aplicación del valor de repercusión de equipamientos de la zona de valor correspondiente, a los metros cuadrados contruidos si la parcela está edificada o, si



está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.2. de este documento.

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

Cuando se valore por repercusión, se valorarán por aplicación del valor de repercusión de Garajes/Trasteros/Anejos recogido en el listado de zonas de valor del Capítulo 3, apartado 3.2., a la superficie construida de los garajes y aparcamientos, trasteros y anejos.

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

2.2.3.10. 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: No es de aplicación en el municipio.

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 la ponencia de valores.

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

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

Coeficiente C) Forma irregular.

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

Campo de aplicación: Sólo será de aplicación en parcelas sin edificar, tanto con tipo de ordenación de manzana cerrada como de edificación abierta. La dificultad de obtención del rendimiento previsto, será considerada de forma global, es decir el impedimento para agotar las condiciones de edificabilidad tiene que afectar al rendimiento final establecido para la parcela.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

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



En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle 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: En ordenación en manzana cerrada, en línea o en agrupación tradicional, tanto para parcelas edificadas como sin edificar.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

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

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

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

Coeficiente F) Inedificabilidad temporal.

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

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

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

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

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

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



2.2.4. Valoración de las construcciones

2.2.4.1. *Definiciones*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2.2.4.2. Valoración

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

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, 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 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00



TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		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 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
	6.1 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 ESPECTACULOS	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMÁS	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 TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M3)		0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15	
10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)		0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25	



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

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

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

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

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

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

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



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

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

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

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

Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

t AÑOS COMPLETOS	H								
	USO 1º CATEGORÍAS 3-4			USO 2º CATEGORÍAS 3-4			USO 3º CATEGORÍAS 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9	1-2	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 o más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

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

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 la 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.

Cuando un edificio haya sido objeto de varias reformas prevalecerá siempre aquella de la que resulte la fecha de antigüedad más reciente.

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

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

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

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



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

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

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

En caso de producirse las circunstancias mencionadas de depreciación económica, y al objeto de garantizar lo estipulado por el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario,



la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria podrá proponer, previo informe favorable de la Subdirección General de Valoración e Inspección, los criterios de aplicación de este coeficiente así como sus cuantías y elevará la propuesta a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, siendo necesaria la aprobación expresa de este órgano para la aplicación efectiva del mismo.

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

2.2.5.2. Formulación.

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

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

en la que:

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

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

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

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

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

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; los valores que adopta para cada una de las zonas de valor son los coordinados al efecto en la sesión de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de 28 de marzo de 2012 y recogidos en el listado de zonas de valor del capítulo 3, apartado 3.2.

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, suelos urbanizables incluidos en sectores o ámbitos delimitados, que cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo, antes de la aprobación de la reparcelación



correspondiente, así como en fincas infraedificadas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adoptará valor 1,00.

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

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

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

2.2.6. Valoración singularizada

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

- Campos de golf y campings,
- Aeródromos y helipuertos,
- Presas, embalses y saltos de agua que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales (en adelante BICE),

2.2.6.1. Campos de golf y campings

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

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

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



2.2.6.1.1 Campos de golf

- Superficie de suelo

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

- Valor del suelo

Si el campo de golf está situado en suelo de naturaleza urbana en una zona U, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a la superficie total del recinto del valor unitario de equipamiento/zona verde fijado en la ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

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

- Construcción:

Se distinguen las siguientes construcciones:

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

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

B) Construcciones con valoración singularizada: Son las correspondientes a la obra e instalaciones características de la modalidad de construcción "campo de golf".

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

- Valor de las construcciones

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



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

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

Para reflejar los costes reales de esta tipología, el resultado anterior se multiplicará además por el cociente que se obtiene de dividir el importe del MBC3 entre el MBC del municipio.

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

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

A la construcción "campo de golf" le será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda de:

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

Por la propia naturaleza de la construcción "campo de golf", dado que la falta de conservación y mantenimiento la inhabilita para el uso que la caracteriza, su valor no evoluciona con la antigüedad y el estado de conservación, por lo que no son de aplicación los coeficientes "H" e "I" establecidos en el apartado 2.2.4.4. del presente documento.



2.2.6.1.2. Cámpings o campamentos de turismo

- Superficie de suelo

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

- Valor del suelo

Si el camping está situado en suelo de naturaleza urbana en una zona U, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a la superficie total del recinto del valor unitario de equipamiento/zona verde fijado en la ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda.

-Coeficientes correctores del valor de suelo

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

- Construcción

Se distinguen las siguientes construcciones:

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

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

B) Construcciones con valoración singularizada: Son las correspondientes a la obra e instalaciones características de la modalidad de construcción "camping".

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

-Valor de las construcciones

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

El de las construcciones con valoración singularizada será el resultado de multiplicar la superficie construida de las mismas por el Módulo Básico de Construcción (MBC) aplicable en el municipio y por el coeficiente de la norma 20 para este tipo de construcciones



tipificadas como 10.3.3. A estos efectos las categorías se asignarán conforme a los siguientes criterios:

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

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

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

A la construcción "camping" le será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda del resultado de multiplicar 25 metros cuadrados por la capacidad del camping expresada por el número de personas.

Por la propia naturaleza de esta construcción camping, dado que la falta de conservación y mantenimiento la inhabilita para el uso que la caracteriza, su valor no evoluciona con la antigüedad y el estado de conservación, por lo que no son de aplicación los coeficientes "H" e "I" establecidos en el apartado 2.2.4.4 del presente documento.

2.2.6.2. Aeródromos y helipuertos

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

- Superficie de suelo

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

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



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

- Valor del suelo

Si el aeródromo o helipuerto está situado en el suelo de naturaleza urbana en una zona U, el valor de suelo se obtendrá por aplicación a la superficie total de suelo del valor unitario de equipamiento/zona verde fijado en la ponencia de valores para la zona de valor que le corresponda.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

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

- Construcciones

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

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

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

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

B) Construcciones con valoración singularizada:

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

- a) Pistas de aterrizaje y despegue.
- b) Pistas o calles de rodadura.
- c) Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pistas.



d) Hangares.

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

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

a) Áreas de aterrizaje y despegue.

b) Calles de rodadura.

c) Áreas de estacionamiento.

d) Hangares.

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

-Valor de las construcciones

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

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

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

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

a) Aeródromos de 1ª/A: son aquellos que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 1.500 metros.

b) Aeródromos de 1ª: son los que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 900 y menor o igual a 1.500 metros.

c) Aeródromos de 2ª: son los que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 750 y menor o igual a 900 metros.



d) Aeródromos de 3ª: son aquellos cuyas pistas son de longitud básica menor o igual a 750 metros.

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

1ª categoría: más de noventa metros.

2ª categoría: más de cuarenta metros hasta noventa metros incluidos.

3ª categoría: más de quince metros hasta cuarenta metros incluidos.

4ª categoría: hasta quince metros incluidos.

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

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

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

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

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



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

1. Los módulos de coste unitario de los cuadros anteriores serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, que atenderá a los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, reconstrucción o reforma integral de cada uno de los elementos constructivos del aeródromo o helipuerto hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de esta ponencia de valores, según los cuadros siguientes:

- a) Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de aire: pistas o áreas de aterrizaje y despegue, pistas, áreas o calles de rodadura, áreas o plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista.

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

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

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

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



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

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

- Superficie de suelo

Para la delimitación del suelo de las presas, embalses y saltos de agua no BICE enclavados en el término municipal se tendrá en cuenta lo siguiente:

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

- Valor del suelo

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

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

- Coeficientes correctores del valor de suelo



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

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

$$VS_n = (S_n/ST) * VST$$

Donde:

VS_n = Valor del suelo en cada término municipal.

S_n = Superficie del suelo situada en cada término municipal.

ST = Superficie total del suelo.

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

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

- Construcción

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

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

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

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

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

a) Presas de bóveda.

b) Presas de gravedad, que podrán ser de hormigón o de mampostería.

c) Presas de materiales sueltos.

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

a) La presa o azud.



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

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

- Valor de las construcciones

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

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



CONSTRUCCIONES CON VAL. SINGULARIZADA	ELEMENTO CONSTRUCTIVO	UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN EUROS €									
			Bóveda	Gravedad hormigón	Gravedad mampostería	Materiales sueltos	Materiales sueltos propio río					
PRESA O AZUD	Volumen de presa	m ³ volumen de presa	135,24	92,47	85,26	25,27	17,78					
	Superestructura	m ² superficie de coronación	250,32									
	Cámaras y galerías	m ³ volumen de presa	1,19									
	Impermeabilización	m ²	36,61									
	Cierre	m ³ /segundo capacidad de aliviadero	427,42									
PANTALLA IMPERMEABILIZANTE	Pantalla impermeabilizante de bentonita cemento	m ²	94,22									
CENTRAL HIDROELÉCTRICA	Central hidroeléctrica subterránea	m ²	1225,00									
	Central hidroeléctrica sobre rasante	m ²	910,00									
	Central H exceso superficie > 4.000	m ²	805,00									
OTRAS INSTALACIONES	Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas	m	Diámetro en metros									
			0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5	6	7
			79,66	159,32	238,98	318,64	446,11	573,58	764,75	1115,31	1529,50	2007,53
	Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto	m ³ de hormigón	107,66									
	Cámara de carga y obra civil del parque de transformación	m ³ de hormigón	107,66									
	Canal autoportante de acueducto	m ³ de hormigón	168,84									
	Estructura canal autoportante de acueducto	m ²	155,12									
	Sifones	m	Diámetro en metros									
			0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5	6	7
			21,21	63,70	127,47	212,45	265,51	382,41	509,81	743,54	1019,69	1338,33
	Chimeneas de equilibrio y toma de agua	m	Diámetro en metros									
			1	2	3	4	5	6	7	9	11	13
			148,05	296,17	444,22	733,11	1022,00	1374,52	1727,04	3059,28	4391,52	5723,90
Tubería forzada de acero	kg	2,94										
Tubería forzada de acero en túnel	kg	3,64										
Vía de acceso	m ²	114,38										
Vía de acceso en túnel	m ²	285,74										



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

- a) Volumen de la presa o azud. En las presas de bóveda se tendrá en cuenta el volumen de hormigón armado o pretensado; en las presas de gravedad, el volumen de hormigón en masa, débilmente armado, o mampostería; y en las presas de materiales sueltos, el volumen de escollera o tierra. En los módulos de costes unitarios del cuadro de construcciones con valoración singularizada se incluye el correspondiente a la excavación de los cimientos. Dichos módulos se aplicarán al volumen total de la presa sin descontar las cámaras y las galerías.

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

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

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

$$VP_n = (V_n/VT) * VPT$$

Donde:

VP_n = Valor de la presa en cada término municipal.

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

VT = Volumen total de la presa.

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

- b) Superestructura. Cuando sobre la presa o parte de ella exista otra estructura de pilas o arcos que soporte su coronación, se valorará por superficie, que se calculará como el producto de la mediana estadística de la anchura del tablero por la longitud afectada.
- c) Cámaras de válvulas y compuertas y galerías de auscultación e inspección. El módulo de coste previsto en el cuadro de construcciones con valoración



singularizada solo se aplicará en las presas de bóveda y gravedad y al volumen total de la presa.

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

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

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

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

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

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

A efectos de su valoración, se establecen en el cuadro módulos de costes diferenciados para las centrales subterráneas, para las centrales sobre rasante y para el exceso de superficie sobre 4.000 m² de las centrales que se hayan construido en una sola fase. No se valorarán separadamente las centrales incluidas totalmente dentro del volumen del cuerpo de la presa.

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

- a) Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas, a excepción de las interiores al cuerpo de la presa, que se consideran incluidas en el concepto de cámaras y galerías.
- b) Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto.
- c) Cámara de carga y obra civil del parque de transformación.
- d) Canal autoportante de acueducto.
- e) Estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto.



- f) Sifones.
- g) Chimeneas de equilibrio inferior y superior y tomas de agua que estén adosadas a la pared interior de la presa.
- h) Tubería forzada de acero.
- i) Tubería forzada de acero en túnel.
- j) Vías de acceso.
- k) Vías de acceso en túnel.

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

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

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

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

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

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

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

- Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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



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

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

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

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

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad	
Años completos	Coeficiente corrector
1 - 5	1,00
6 - 10	0,99
11 - 15	0,98
16 - 20	0,96
21 - 25	0,93
26 - 30	0,89
31 - 35	0,84
36 - 40	0,79
41 - 45	0,72
46 - 50	0,65
51 - 55	0,57
56 - 60	0,48
61 - 65	0,39
Más de 65	0,30

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



2.2.6.4. Valor catastral

El valor catastral de todos los inmuebles que requieran una valoración singularizada, estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

No será de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto de los valores de suelo y de las construcciones de los establecidos en el apartado 2.2.5.1. del presente documento.

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

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



CAPÍTULO 3. LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

3.1. POLÍGONOS

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE VILLASRUBIAS

Año ponencia: 2015

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
001	CASCO URBANO	5	500,00	7	37,80	U46	31,00	R58	35,00

Códigos empleados:

Pol: Polígono.

MBC: Módulo básico de construcción.

MBR: Módulo básico de repercusión de suelo.

VUB: Valor unitario básico en polígono.

VRB: Valor de repercusión básico en polígono.



3.2. ZONAS DE VALOR.

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE VILLASRUBIAS

Año ponencia: 2015

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

REDUCCIÓN

Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R58	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	7,56		26,25	26,25	1,10		0,10	0,20

VALORES UNITARIOS

REDUCCIÓN

Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U46	31,00	6,00	23,25	1,10		0,10	0,20

Códigos empleados:

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

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

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

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

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

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

Garaj/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos

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

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

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

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

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