



SEGUNDO EJERCICIO. SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL

En la zona centro del territorio nacional se encuentra el municipio de **Montenorte**, con una población de 200.000 habitantes. Para este municipio se aprobó una ponencia de valores total en el ejercicio 2017 que inició un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

La ponencia se elaboró tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) que fue aprobado definitivamente el 17-09-2009 y publicado íntegramente en el BOP el 8-1-2010.

Se está elaborando una modificación puntual del PGOUM y el ayuntamiento ha aprobado una suspensión de licencias con carácter indefinido en los polígonos 005 Valdecarpintero 006 Pedro Toro y 008 Sanjuanejo.

Se adjunta como **ANEXOS** al enunciado la siguiente documentación:

- ANEXO 1:** Extracto del **Documento 1 “Memoria, criterios de valoración y listados de polígonos y zonas de valor”** de la ponencia de valores total aprobada en 2017, donde se recogen los criterios, módulos y listados de polígonos y zonas de valor, que deberán ser tenidos en cuenta para la determinación del valor catastral de los inmuebles descritos en el Anexo 4. Los criterios de valoración recogidos se ajustan a lo establecido en la normativa de valoración catastral vigente.
- ANEXO 2:** Extracto del **Documento 4 “Cartografía”** de la ponencia de valores total aprobada en 2017, que recoge la delimitación del suelo de naturaleza urbana, los polígonos y zonas de valor de la ponencia, en concordancia con los listados del Documento 1.
Sobre este documento, se indica además, la situación de las parcelas donde se encuentran ubicados los inmuebles del Anexo 4.
- ANEXO 3:** Información urbanística relevante para la valoración catastral, correspondiente al PGOUM aprobado en 2009, tomada en consideración para la elaboración de la ponencia de valores total. El código de la urbanística correspondiente a cada inmueble, se indica en la ficha descriptiva de cada uno de ellos recogida en el Anexo 4.
- ANEXO 4:** Ficha descriptiva de los inmuebles 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que serán objeto de determinación de su valor catastral. Se indica asimismo en la ficha el número de plano del Documento 4, donde se sitúan las parcelas en las que se encuentran ubicados los inmuebles.

Las superficies de suelo indicadas en las fichas, se corresponden con la totalidad de las parcelas o subparcelas señaladas, sin deducir la superficie ocupada por las construcciones.



Se solicita:

De acuerdo a los criterios establecidos en la ponencia de valores total aprobada en 2017 y a la normativa de valoración catastral vigente:

Determinación de los valores catastrales por los que deberían tributar en el ejercicio 2019, los inmuebles indicados en los apartados del 1 al 6, descritos en el Anexo 4, y contestación a las cuestiones planteadas en el apartado 7, justificando en todo caso las decisiones adoptadas.

En caso de no poder determinar el valor catastral de alguno de los inmuebles conforme a los criterios de la ponencia total, justificar debidamente las razones de tal circunstancia.

1. Valor catastral del inmueble 1
2. Valor catastral del inmueble 2
3. Valor catastral del inmueble 3
4. Valor catastral del inmueble 4
5. Valor catastral del inmueble 5
Valor catastral del inmueble 6
6.
 - a) Valor catastral del inmueble 7
 - b) Valor catastral del mismo inmueble si estuviera ubicado en el polígono 019 URBANIZABLE SE-34.2 (Nº PLANO 7 del Documento 4), y afectado por la urbanística SE-34.2
 - c) Si las construcciones del inmueble 7 se demuelen con fecha de 15-2-2019 ¿Cuál sería el resultado del apartado a) anterior?
7. Responder a las siguientes cuestiones:
 - a) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m²) y, en su caso, jerarquía (R/U), se aplicaría en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total a una parcela con un pequeño almacén industrial, ubicada en un suelo urbanizable sectorizado sin plan parcial aprobado?
 - b) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m²) y, en su caso jerarquía (R/U) se aplicaría, en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total, a una vivienda unifamiliar aislada situada en la zona de valor R45 del Polígono 001-CASCO URBANO ((Nº PLANO 14 del Documento 4)?
 - c) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m²) y, en su caso, jerarquía (R/U) se aplicaría, en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total, a un bloque de vivienda colectiva en división horizontal situado en la zona de valor U47 del Polígono 010-AGUEDA (Nº PLANO 5 del Documento 4)?
 - a) Si se realiza una obra menor de acondicionamiento en la parte de vivienda de la planta baja del inmueble 2, destinándose al uso de guardería infantil, mejorando de forma significativa la calidad constructiva, ¿cuál sería el coeficiente de la norma 20 a aplicar para la determinación del nuevo valor catastral de la construcción afectada? Indicar uso, clase, modalidad, y categoría que correspondería.

En el caso de este último apartado 7, las respuestas a las cuestiones planteadas y su justificación, deberán ajustarse exclusivamente al espacio reservado para ello en la **HOJA RESUMEN para la lectura pública del ejercicio** (siguiente página), sin que el contenido de dicha respuesta pueda ampliarse en las hojas de desarrollo del ejercicio.



HOJA RESUMEN, para la lectura pública del ejercicio:

Para la lectura pública del ejercicio, **y dentro del tiempo establecido para el desarrollo del mismo, se deberá cumplimentar los datos descritos en los siguientes puntos 1 y 2.**

El día de dicha lectura, el opositor se limitará a leer estrictamente el contenido de esta hoja resumen, no siendo admisible ningún tipo de aclaración o explicación sobre la obtención de los valores catastrales, que deberán indicarse en el desarrollo del ejercicio.

1. Cuadro resumen:

En el campo “**VALOR CATASTRAL 2019**” se deberán consignar, los valores catastrales, con los que deberían tributar en el ejercicio 2019 los inmuebles referenciados en los apartados del 1 al 6 del enunciado, expresados con dos decimales.

APARTADO	INMUEBLES	VALOR CATASTRAL 2019
1	1	
2	2	
3	3	
4	4	
5	5	
	6	
6	7 a)	
	7 b)	
	7 c)	



- b) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m²) y, en su caso, jerarquía (R/U), se aplicaría en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total a una parcela con un pequeño almacén industrial, ubicada en un suelo urbanizable sectorizado sin plan parcial aprobado?

- c) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m²) y, en su caso, jerarquía (R/U) se aplicaría, en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total, a una vivienda unifamiliar aislada situada en la zona de valor R45 del Polígono 001-CASCO URBANO ((Nº PLANO 14 del Documento 4)?

- d) ¿Qué importe de valor de suelo (€/m²) y, en su caso, jerarquía (R/U) se aplicaría, en el primer ejercicio de vigencia de la ponencia de valores total, a un bloque de vivienda colectiva en división horizontal situado en la zona de valor U47 del Polígono 010-AGUEDA (Nº PLANO 5 del Documento 4)?

- e) Si se realiza una obra menor de acondicionamiento en la parte de vivienda de la planta baja del inmueble 2, destinándose al uso de guardería infantil, mejorando de forma significativa la calidad constructiva, ¿cuál sería el coeficiente de la norma 20 a aplicar para la determinación del nuevo valor catastral de la construcción afectada? Indicar uso, clase, modalidad, y categoría que correspondería.



ENUNCIADO DEL TERCER EXAMEN. SUPUESTO DE PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL, ELABORACION DE PONENCIAS DE VALORES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y DEFINICIÓN DE MAPAS DE VALOR¹.

En la Gerencia Territorial del Catastro se está elaborando el Plan de Trabajos 2020.

Ha llegado a la Gerencia, en el mes de junio del presente ejercicio, el **Escrito 2** del municipio A que se adjunta en el **Anexo I**.

En el **Anexo II**, se recoge información sobre la ponencia total vigente, normas urbanísticas y testigos de mercado, del **municipio A**.

Se trata de un municipio con una población de 95.000 habitantes con dinámica inmobiliaria media-alta, que ha tenido durante los últimos diez años un importante desarrollo urbanístico, como consecuencia de las expectativas de crecimiento en el municipio por el traslado en 2008 de una importante empresa al polígono industrial del mismo.

Del análisis del mercado inmobiliario del municipio, que se está realizando por la Gerencia Territorial, se detecta que en los testigos de oferta existe un margen de negociación que se sitúa en el entorno del 10 %. Asimismo, del análisis de compraventas procedentes de las comunicaciones de fedatarios públicos efectuadas en los ejercicios 2018 y 2019, se aprecia una tendencia de descenso de los valores de 0,5% en el ejercicio 2019 y de acuerdo a las previsiones publicadas por revistas especializadas en el mercado inmobiliario y de estudios realizados por empresas tasadoras, se prevé que se mantenga dicho descenso en el próximo ejercicio.

En el **Anexo III**, se recoge la siguiente información:

- Listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario, para el uso residencial, aplicable a ponencias de valores totales que fueron aprobadas en el ejercicio 2012.
- Listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario, para el uso residencial, aplicable a ponencias de valores totales que sean aprobadas en el ejercicio 2020.

¹ La información suministrada, así como las circunstancias o situaciones descritas en el desarrollo del ejercicio, son ficticias, y se plantean en el estricto marco teórico y exclusivamente a los efectos de la elaboración y resolución del supuesto.



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

La situación del **municipio A**, es la siguiente:

2010

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana y se publica íntegramente en el BOP a finales de 2010. En el mismo se establece la siguiente clasificación urbanística del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, C3, RC1, RC2, RC3, RU1, RU2, RU3, RU4, RU5, RU6, I1, ZV1, ZV2, ZV3, EQ1*)
- ✓ Suelo urbano no consolidado. (*normas urbanísticas UA1, UA2*)
- ✓ Suelo urbanizable sectorizado. (*sectores S1, S2*)
- ✓ Suelo urbanizable no sectorizado.
- ✓ Suelo no urbanizable.

2012

Se aprueba una ponencia de valores total, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) aprobado en 2010. La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

Los módulos aprobados para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para 2012 fueron **MBR2 = 1.200,00 €/m²** y **MBC1 = 700,00 €/m²**.

La delimitación del suelo de naturaleza urbana de la ponencia de valores total aprobada en 2012, es la que se encuentra en el Anexo II.

2013

El 1-10-2013, se aprueba una modificación puntual del PGOUM del 2010 y se publica íntegramente en el BOP el 3-12-2013. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica dos nuevos sectores como suelo urbanizable sectorizado (sector S4 y S5). (*Ver Anexo II*).
- ✓ Delimita una nueva unidad de actuación UA3.
- ✓ En las urbanísticas C1 y C2, modifica el aprovechamiento urbanístico.

2014

El 5-09-2014, se aprueban los Planes Parciales de los sectores S2 y S4 y se publican en el BOP el 2-11-2014.

2015

El 21-05-2015 se aprueba una nueva modificación puntual del PGOUM 2010, y se publica íntegramente en el BOP el 3-07-2015. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector S6 como Suelo Urbanizable Sectorizado.
- ✓ Modifica la clasificación del sector S5 a Suelo urbanizable no sectorizado.
- ✓ Modifica la edificabilidad bruta de la UA3.

El 2-12-2015, se aprueba el proyecto de reparcelación del sector S2, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad se produce el 3-1-2016. Dicha inscripción es comunicada a la Gerencia por el Registrador dentro del plazo legalmente establecido al efecto.



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

2016

El 3-09-2016, se aprueba nueva modificación del PGOUM 2010 que se publica íntegramente en el BOP el 3-10-2016.

Esta nueva modificación del planeamiento:

- ✓ Delimita como nuevo suelo urbano los asentamientos rurales de A1-A2-A3.
- ✓ Modifica el uso de la UA2.
- ✓ Modifica el uso y aprovechamiento del sector S4.
- ✓ Modifica el uso del sector S6.

En diciembre el ayuntamiento remite a la Gerencia el **Escrito 1** del Anexo I, solicitando la elaboración de una ponencia de valores parcial y comunicando, además de la nueva modificación del PGOUM aprobada en ese ejercicio, la finalización en septiembre del 2016, de la urbanización destinada a la realización de vivienda unifamiliar aislada en el sector S2.

2017

El 10-09-2017 se publica el edicto de aprobación de la ponencia de valores parcial del **municipio A** en la Sede Electrónica del Catastro. No se tiene constancia de la existencia de recursos de reposición ni reclamación económico-administrativa, interpuesta contra la misma.

DATOS DE LA PONENCIA PARCIAL APROBADA EN 2017

ZONAS DE VALOR

Valores de repercusión por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	ZONA VERDE	EQUIP.	GB	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
PR49	100	100	100	50	100	50	75	75	1,20	11,35		0,80
R58	37,8	37,8	37,8	37,8	37,8	25	28,35	28,35	1,10		0,60	0,80

VIV.: Vivienda.

COM: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR: Garajes.

EQUIP: Equipamiento.

GB: Coeficiente de gastos y beneficios

V.INIC.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.

La delimitación del suelo de naturaleza urbana de la ponencia parcial aprobada en 2017 y las zonas de valor establecidas en la misma se recogen en el Anexo II.

2019

Tal y como se ha mencionado al comienzo del enunciado, el ayuntamiento remite a la Gerencia el **Escrito 2** del Anexo I, solicitando la aprobación de una nueva Ponencia de valores total en el ejercicio 2020.



SE SOLICITA:

MUNICIPIO A

1. Análisis del mercado inmobiliario:

- ✓ Delimitación de zonas o ámbitos territoriales homogéneos en las que el comportamiento del mercado inmobiliario es similar, e indicación en cada uno de ellos, del valor de mercado medio del producto inmobiliario de cada una de las mismas (€/m² construido) a 1 de enero de 2021. Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 0** para responder².
- ✓ En el análisis de los testigos suministrados, se deberá indicar claramente y de forma expresa, qué testigos NO se consideran válidos y la justificación de su eliminación. Para ello se cumplimentará la **HOJA DE RESULTADOS 0.1**.

2. Enumeración, en su caso, de las incidencias de la ponencia parcial.

Para ello se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 1** donde se indicará **para cada una de las incidencias**:

- a. Ámbito/sector afectado.
- b. Descripción de la incidencia.
- c. Descripción de la actuación que se debería haber realizado, en su caso.

3. Identificación de las actuaciones posibles a llevar a cabo en 2019, de acuerdo a la solicitud municipal realizada mediante el **Escrito 2** del Anexo I.

Para ello:

3.1. Se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 2** donde se indicará **para cada una de las actuaciones**:

- a. Ámbito/sector afectado.
- b. Tipo de actuación.
- c. Artículo del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que la regula.
- d. Año de efectos tributarios de la actuación.
- e. El valor unitario de suelo (€/m²) aplicable. En el caso de que la actuación implique la valoración de un suelo de naturaleza rústica, en el que únicamente se valoren cultivos, el valor unitario a consignar será = 0,00 €/m².

3.2. Se realizará la representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** resultante del conjunto de actuaciones indicadas en el apartado 3.1. anterior (Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 3** para responder³).

4. Representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** y, en su caso, **de las zonas de valor** resultantes de la/s actuación/es a llevar a cabo en el ejercicio 2020. (Se utilizará la **HOJA DE**

² Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 0, por si se precisa rectificar errores en la representación gráfica. En caso utilizar ambas copias, **se deberá señalar con total claridad cuál de las dos es la válida y definitiva.**

³ IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 3.



RESULTADOS 4 para responder⁴). En el caso de definir zonas de valor, se consignarán, además, los datos asociados a las mismas en la **HOJA DE RESULTADOS 4.1.**

5. Definición de los **polígonos de valoración** resultantes de la/s actuación/es a llevar a cabo en el ejercicio 2020.

Para ello:

5.1 Se consignaran los datos asociados a los polígonos de valoración en la **HOJA DE RESULTADOS 5.**

5.2 Se realizará la representación gráfica de la delimitación de los **polígonos de valoración** resultantes de la/s actuación/es a llevar a cabo en el ejercicio 2020 (se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 6** para responder⁵).

6. Valoración catastral de los inmuebles que se corresponden con las cinco muestras que se indican (1, 13, 14, 18 y 34), resultante de la/s actuación/es que se llevarán a cabo en el ejercicio 2020, de modo que se compruebe la relación de los valores catastrales con los valores de mercado (se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 7** para responder).
7. Enumeración de las actuaciones que se deberían haber iniciado, si el ayuntamiento hubiese cumplido debidamente, en el plazo establecido al efecto, con el deber de colaboración y comunicación de todas las modificaciones de planeamiento y actos de gestión urbanística.

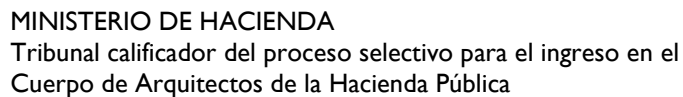
Para ello se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 8** donde se indicará **para cada una de las actuaciones:**

- a. Ámbito/sector afectado.
- b. Tipo de actuación.
- c. Artículo del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que la regula.
- d. Año de efectos tributarios de la actuación.
- e. El valor unitario de suelo (€/m²) aplicable. En el caso de que la actuación implique la valoración de un suelo de naturaleza rústica, en el que únicamente se valoren cultivos, el valor unitario a consignar será = 0,00 €/m².

Se deberán justificar las decisiones adoptadas en la resolución de los distintos apartados.

⁴ IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 4.

⁵ IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 6.



a) En el municipio A la notificación de los valores catastrales de la ponencia parcial, se produjeron con carácter general entre el 1 y el 20 de diciembre del 2017, pero un 10% de los inmuebles afectados fueron notificados el 4 de febrero de 2018. ¿Qué efectos provoca dicha situación?

b) De acuerdo a la situación descrita en el enunciado, si en el municipio A, en el ejercicio 2019, se hubieran aplicado coeficientes de actualización de los valores catastrales de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, ¿experimentaría algún tipo de modificación, el Plan de Trabajos 2020 que está elaborando la gerencia?



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

LECTURA PÚBLICA DEL EJERCICIO:

Para la lectura pública del ejercicio, únicamente se leerá la hoja de resultados **1.**

El opositor se limitará a leer estrictamente el contenido del cuadro, no siendo admisible ningún tipo de aclaración o explicación sobre los datos consignados o la obtención de los valores, que deberán indicarse en las hojas de desarrollo del ejercicio.



ANEXO I

ESCRITO 1

Estimado Gerente,

El objeto del presente escrito es comunicarle la situación que presenta nuestro municipio para que se inicien las actuaciones oportunas que permitan adecuar los valores catastrales a los valores de mercado, así como la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística del municipio, tras las sucesivas modificaciones de planeamiento que se han ido realizando.

Desde la aprobación de la ponencia de valores total en 2012, se han ido sucediendo varias modificaciones de planeamiento y la aprobación de instrumentos de gestión urbanística, que desde el ayuntamiento no han sido comunicados. En consecuencia no ha sido posible por la Gerencia iniciar las actuaciones oportunas, para adaptar la delimitación del suelo de naturaleza urbana, ni los valores establecidos en la ponencia total, a la evolución que ha experimentado el mercado inmobiliario.

En este sentido, y para evitar que se produzca nuevamente esta situación, este ayuntamiento va a establecer un protocolo de comunicación a la Gerencia de cualquier modificación de planeamiento, y cumplir así con el deber de comunicación y colaboración establecido en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Aprovechando el escrito, se comunica a los efectos oportunos, que el 3-09-2016 fue aprobada definitivamente una modificación puntual del Plan General de Ordenación Municipal, y se publicó íntegramente el 3-10-2016. Asimismo, se comunica la finalización en septiembre del 2016, de la urbanización del sector S2.

Por todo lo expuesto, se solicita la aprobación de una ponencia de valores parcial para el próximo ejercicio que permita adecuar los valores catastrales a los valores de mercado, así como la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística del municipio.

Quedamos a su disposición, para cualquier aclaración, consulta o información que requieran.

Atentamente, en municipio A, a 15 de diciembre de 2016.

El Alcalde de municipio A.



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

ESCRITO 2

Estimado Gerente,

El objeto del presente escrito es reiterarle la situación que presenta nuestro municipio, y que ya fue comunicada en escrito de fecha 15 de diciembre de 2016, para que se inicien las actuaciones oportunas que permitan adecuar los valores catastrales a los valores de mercado, así como la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística del municipio.

El Ayuntamiento, mediante el mencionado escrito en diciembre de 2016, solicitó a la Gerencia la aprobación de una ponencia de valores parcial para adaptar los valores catastrales a los valores de mercado, así como la delimitación del suelo de naturaleza urbana a la situación urbanística que presentaba el municipio resultante de distintas modificaciones de planeamiento que se habían sucedido durante los últimos años, dado que no se había realizado previamente ningún tipo de actuación al respecto.

La Gerencia publicó el 10 de septiembre de 2017, en la Sede Electrónica del Catastro, el edicto que recoge la aprobación de la ponencia de valores parcial. Esta ponencia de valores, presenta graves deficiencias y fue aprobada sin el informe favorable de este ayuntamiento.

Ante esta situación, se solicita que se apruebe una ponencia de valores total en el ejercicio 2020, que permita subsanar las deficiencias que presenta la ponencia de valores parcial y asignar unos nuevos valores catastrales, que estén ajustados a los valores de mercado actualmente existentes en el municipio.

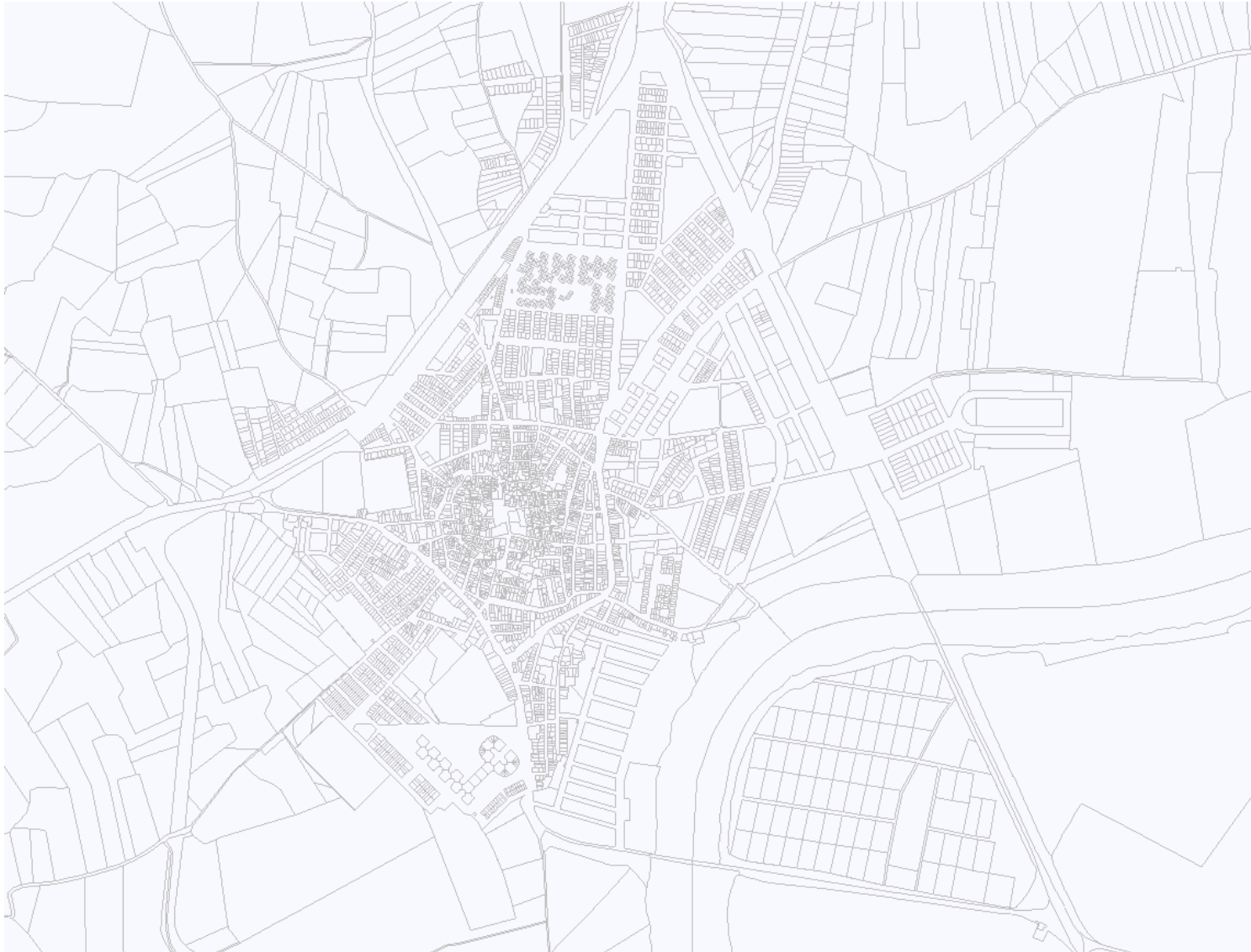
Asimismo, se solicita a la Gerencia que se realicen en el presente ejercicio, todas las actuaciones posibles, teniendo en cuenta que la ponencia parcial ya está aprobada, para ajustar la delimitación y los valores catastrales vigentes a las modificaciones de planeamiento efectuadas desde la aprobación de la anterior ponencia de valores total y recuperar, en su caso, la recaudación no obtenida en los pasados ejercicios.

En Municipio A, a 15 de junio de 2019.

El Alcalde de municipio A.

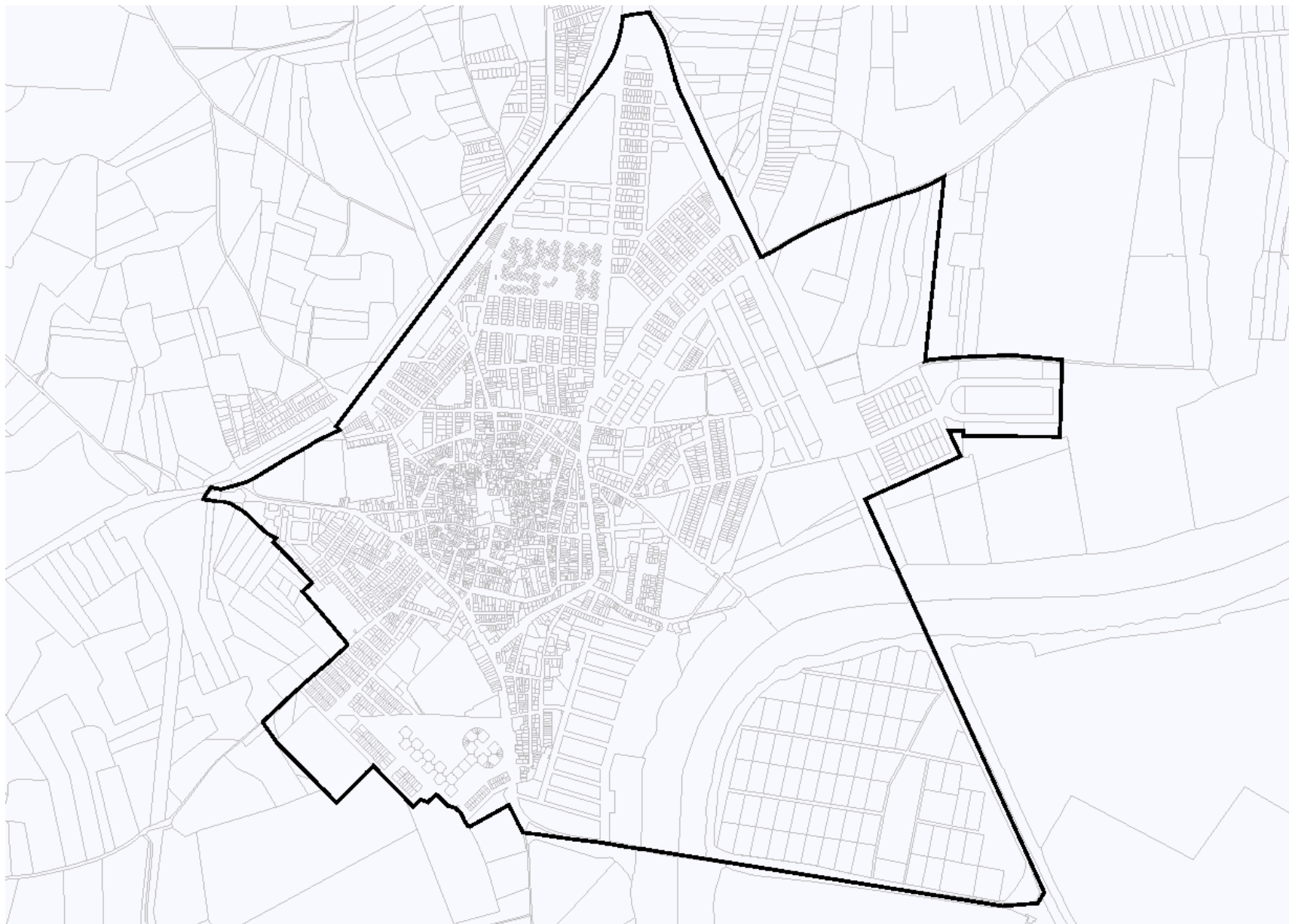
ANEXO II

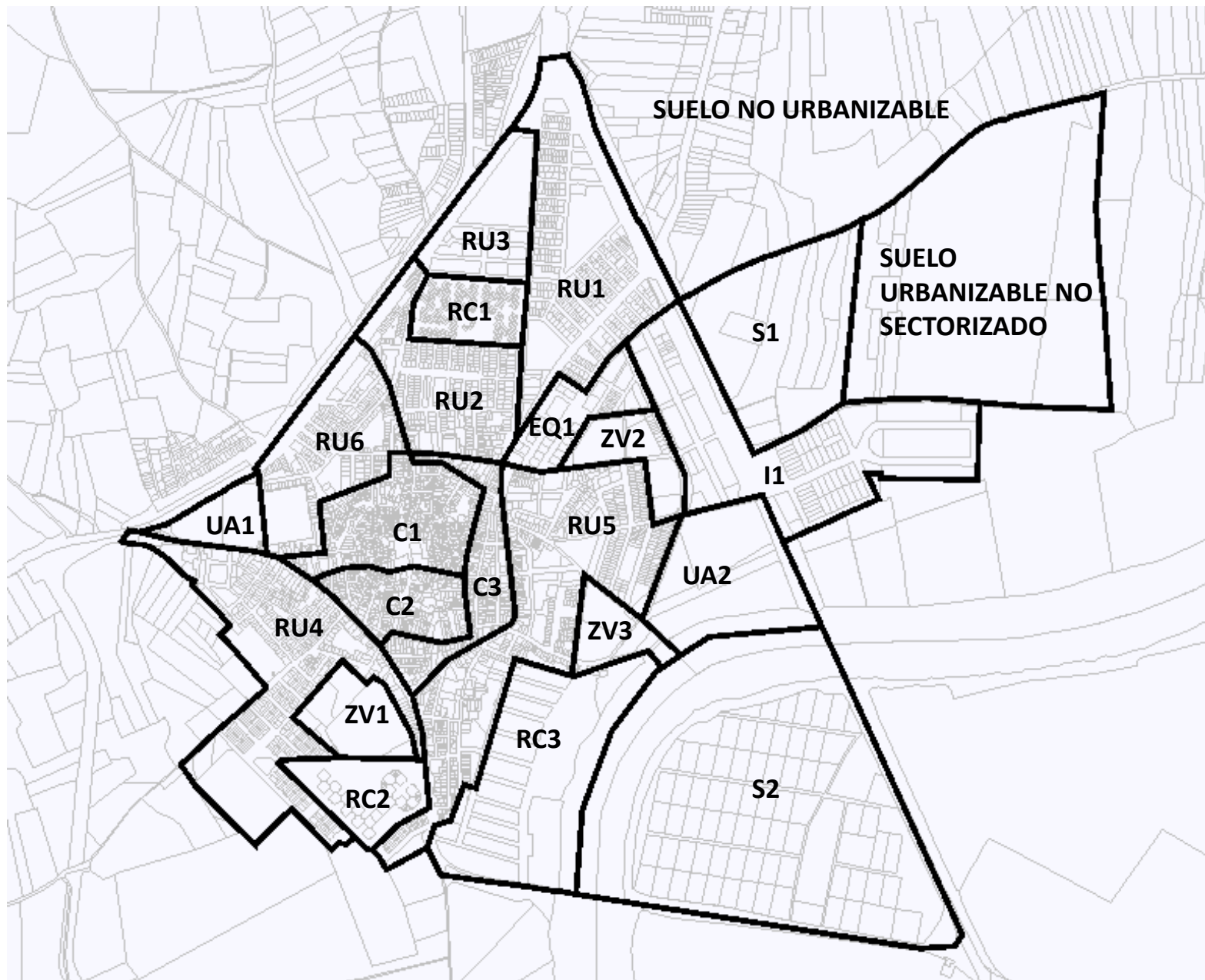
MUNICIPIO A – PLANO DEL MUNICIPIO



MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA PON.TOTAL 2012

Delimitación del suelo de naturaleza urbana resultante de la aprobación de la Ponencia de Valores Total 2012

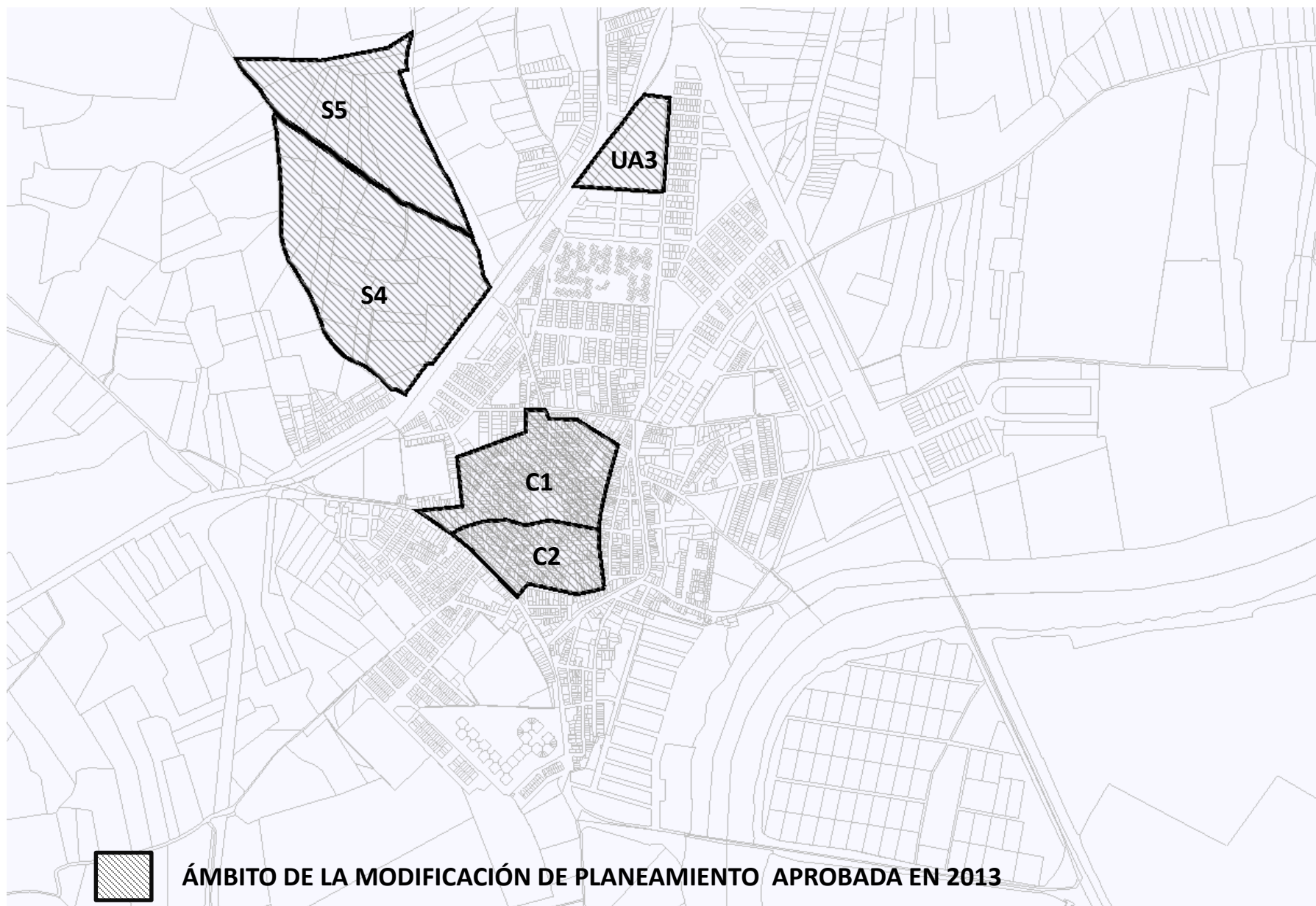




MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA-PGOU 2010

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2010

C1, CASCO 1	Residencial unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 0,90 m2/m2	RU1, RESID.UNIF. 1	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,60 m2/m2
C2, CASCO 2	Residencial unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 0,70 m2/m2	RU2, RESID.UNIF. 2	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,50 m2/m2
C3, CASCO 3	Residencial unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 0,80 m2/m2	RU3, RESID.UNIF. 3	Residencial unifamiliar. Unifamiliar aislada o pareada. Edificabilidad 0,30 m2/m2
	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,80 m2/m2	RU4, RESID.UNIF.4	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,70 m2/m2
RC1, RESID.COLECT. 1	Residencial colectivo. Ordenación en bloque abierto. Edificabilidad 2,50 m2/m2	RU5, RESID.UNIF.5	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosada. Edificabilidad 0,50 m2/m2
RC2, RESID.COLECT. 2	Residencial colectivo. Ordenación en bloque abierto. Edificabilidad 2,10 m2/m2	RU6, RESID.UNIF.6	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosada. Edificabilidad 0,60 m2/m2
RC3, RESID.COLECT. 3	Residencial colectivo. Ordenación en manzana cerrada. Edificabilidad 2,70 m2/m2	UA1, UNIDAD ACT1	Residencial unifamiliar. Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2
	Residencial unifamiliar. Unifamiliar adosado. Edificabilidad 0,50 m2/m2	UA2, UNIDAD ACT2	Residencial unifamiliar. Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2
S1, SECTOR 1	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Industrial. Edificabilidad bruta 0,20 m2/m2	ZV1, ZONA VERDE 1	Zona verde publica. Edificabilidad 0,05 m2/m2
S2, SECTOR 2	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Residencial. Edificabilidad bruta 0,15 m2/m2	ZV2, ZONA VERDE 2	Zona verde publica. Edificabilidad 0,10 m2/m2
		ZV3, ZONA VERDE 3	Zona verde publica. Edificabilidad 0,10 m2/m2
		EQ1, EQUIPAMIENTO 1	Equipamiento. Edificabilidad 0,75 m2/m2
		I1, INDUSTRIAL 1	Industrial. Edificabilidad 0,75 m2/m2



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA- MODIFICACIONES DEL PGOU 2010

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2013

S4, SECTOR 4

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Terciario-Oficinas.
Edificabilidad bruta 0,45 m2/m2

UA3, UNIDAD ACT 3

Residencial unifamiliar.
Edificabilidad bruta 0,20 m2/m2

S5, SECTOR 5

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso residencial.
Edificabilidad bruta 0,50 m2/m2

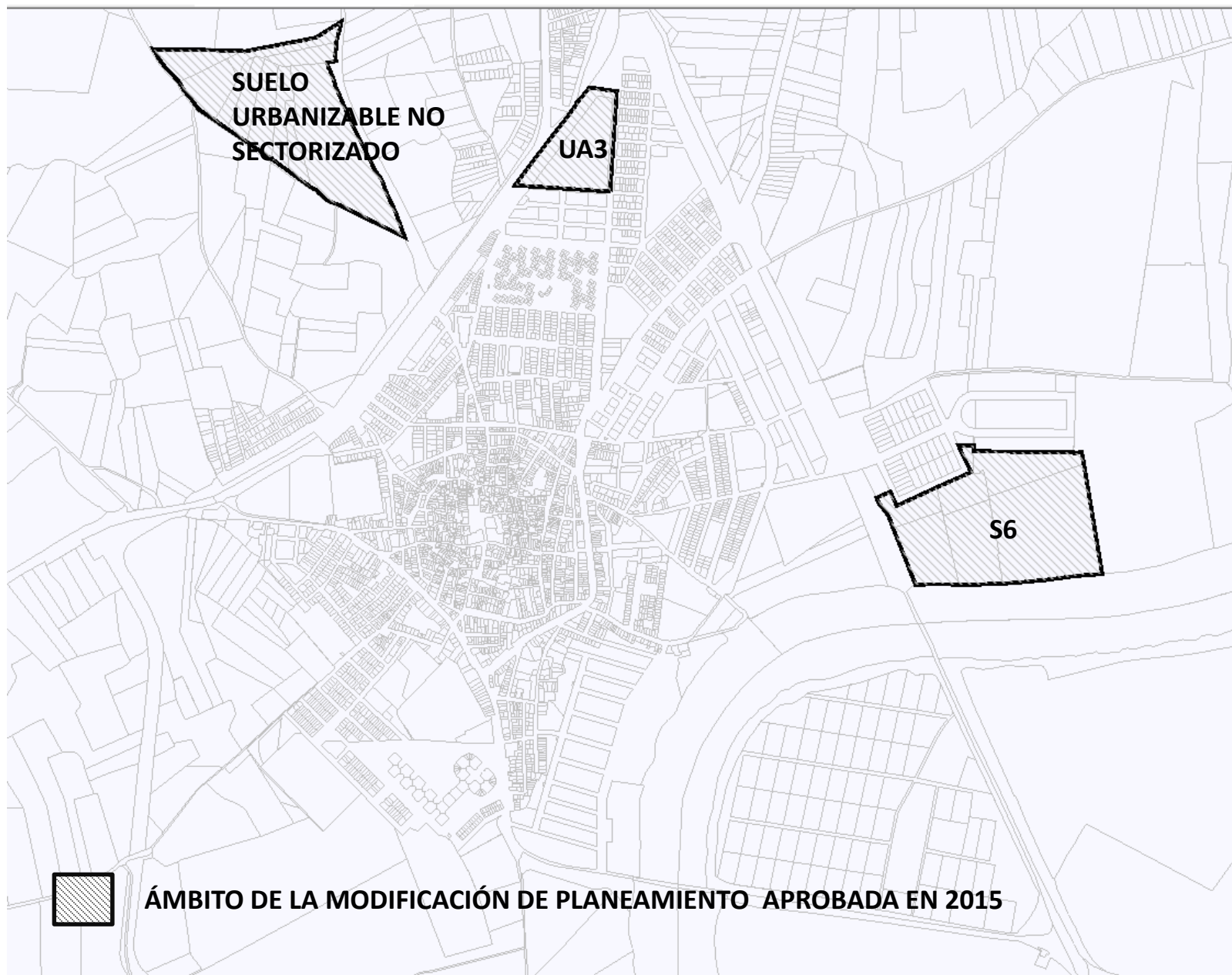
C1, CASCO 1

Residencial unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 0,80 m2/m2

C2, CASCO 2

Residencial unifamiliar.
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 0,60 m2/m2

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – MODIFICACIONES DEL PGOU 2010



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA- MODIFICACIONES DEL PGOU 2010

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2015

S6, SECTOR 6

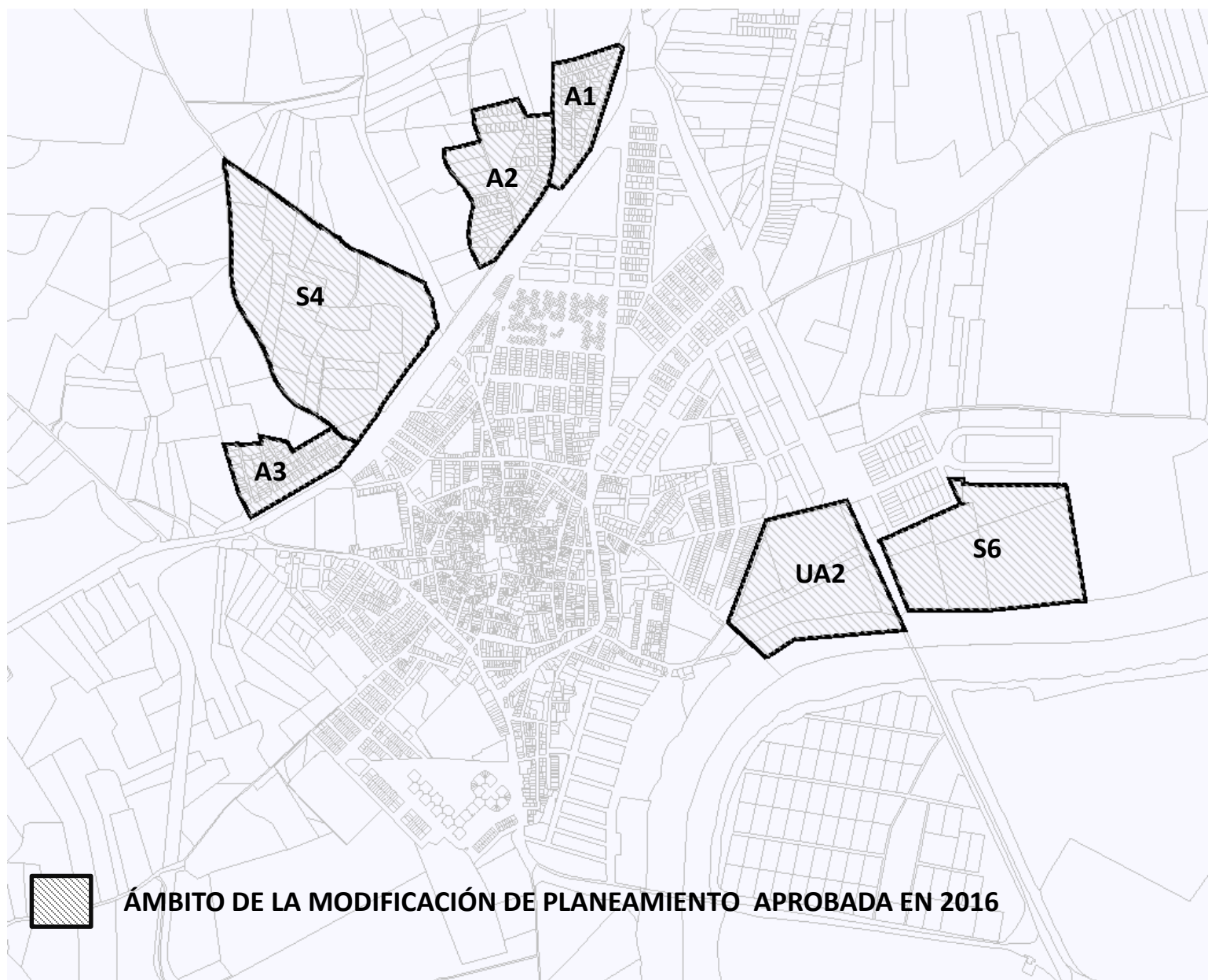
Suelo urbanizable sectorizado.
Uso residencial.
Edificabilidad bruta 0,55 m2/m2

UA3, UNIDAD ACT 3

Residencial unifamiliar.
Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2

S5, SECTOR 5

Suelo urbanizable no sectorizado.



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA- MODIFICACIONES DEL PGOU 2010

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 2016

S6, SECTOR 6	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Terciario-oficinas. Edificabilidad bruta 0,55 m2/m2	S4, SECTOR 4	Suelo urbanizable sectorizado. Uso Industrial. Edificabilidad bruta 0,57 m2/m2
A1, ASENTAM. RURAL 1	Suelo urbano. Vivienda unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 1,50 m2/m2	UA2, UNIDAD ACT2	Industrial. Edificabilidad bruta 0,30 m2/m2
A2, ASENTAM. RURAL 2	Suelo urbano. Vivienda unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 1,20 m2/m2	A3, ASENTAM. RURAL 3	Suelo urbano. Vivienda unifamiliar. Ordenación en línea o manzana cerrada. Edificabilidad 1,60 m2/m2

MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA PON.PARCIAL 2017

Delimitación del suelo de naturaleza urbana resultante de la aprobación de la Ponencia de Valores Parcial 2017



MUNICIPIO A – LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO



MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

Nº MUESTRA	FUENTE	VALOR TRANSMISIÓN	VALOR CATASTRAL 2019	AÑO TRASMISIÓN	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	E. CONSERV.	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE VIDA
1	NOTARIOS	652.000	445.891	2018	1.030	430	1213	AISLADA O PAREADA	NORMAL	2018	ORIGINAL
2	OFERTA	650.000	369.863	2019	450	250	4114	LOCAL COMERCIAL	NORMAL	1975	1
3	NOTARIOS	35.000	19.634	2019	350	65	1117	COLECTIVA ABIERTA	NORMAL	1960	ORIGINAL
4	NOTARIOS	291.000	171.900	2019	150	160	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2001	ORIGINAL
5	OFERTA	305.200	164.850	2019	205	180	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2000	ORIGINAL
6	NOTARIOS	301.800	175.982	2018	215	193	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1965	2
7	NOTARIOS	208.000	122.530	2019	180	150	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1990	1
8	NOTARIOS	285.000	170.240	2019	300	180	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1997	ORIGINAL
9	OFERTA	180.000	6.248	2019	390	290	1227	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1990	1
10	NOTARIOS	450.000	270.000	2019	250	210	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2010	ORIGINAL
11	NOTARIOS	266.976	161.250	2018	250	160	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2003	ORIGINAL
12	NOTARIOS	549.000	374.152	2019	1.020	365	1214	AISLADA O PAREADA	NORMAL	2018	ORIGINAL
13	NOTARIOS	762.000	455.820	2019	1.500	320	4114	LOCAL COMERCIAL	NORMAL	1988	1
14	NOTARIOS	242.600	143.960	2019	640	515	2135	INDUSTRIAL	NORMAL	2010	ORIGINAL
15	NOTARIOS	165.000	164.562	2018	120	75	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1970	ORIGINAL
16	NOTARIOS	294.800	174.000	2018	180	170	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2007	ORIGINAL
17	NOTARIOS	217.500	6.526	2018	300	300	1226	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2003	ORIGINAL
18	NOTARIOS	118.000	4.585	2018	250	210	1227	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1997	ORIGINAL
19	NOTARIOS	260.000	158.100	2019	130	140	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2001	ORIGINAL
20	NOTARIOS	92.000	55.000	2019	210		SUELO	UNIFAM EN LINEA	NORMAL		
21	NOTARIOS	290.000	172.400	2018	300	190	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2007	ORIGINAL
22	NOTARIOS	195.000	130.000	2019	3.950	45	1124	COLECTIVA CERRADA	NORMAL	2017	ORIGINAL
23	NOTARIOS	364.000	214.584	2019	293	210	1223	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1982	1
24	NOTARIOS	306.000	181.554	2019	200	174	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1993	ORIGINAL
25	OFERTA	276.250	145.879	2018	700	450	2134	INDUSTRIAL	NORMAL	2010	ORIGINAL
26	NOTARIOS	365.400	248.632	2018	1.500		SUELO	AISLADA O PAREADA	NORMAL		
27	NOTARIOS	39.500	24.321	2019	220		SUELO	INDUSTRIAL	NORMAL		
28	NOTARIOS	217.800	138.412	2018	620	470	2134	INDUSTRIAL	NORMAL	2000	ORIGINAL
29	NOTARIOS	294.000	178.900	2019	145	195	1224	UNIFAM EN LINEA	REGULAR	1980	ORIGINAL
30	NOTARIOS	290.400	169.530	2018	580	250	1214	AISLADA O PAREADA	NORMAL	1986	1

MUNICIPIO A – LISTADO DE TESTIGOS DE MERCADO

Nº MUESTRA	FUENTE	VALOR TRANSMISIÓN	VALOR CATASTRAL 2019	AÑO TRASMISIÓN	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPOLOGIA	TIPOLOGIA	E. CONSERV.	FECHA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE VIDA
31	OFERTA	198.200	119.260	2019	3.400	90	1123	COLECTIVA CERRADA	NORMAL	2013	ORIGINAL
32	NOTARIOS	205.000	122.450	2018	240	150	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1994	ORIGINAL
33	NOTARIOS	345.000	203.300	2018	200	180	1222	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2009	ORIGINAL
34	NOTARIOS	115.000	70.000	2018	500	75	1114	COLECTIVA ABIERTA	NORMAL	1985	1
35	NOTARIOS	150.000	136.392	2019	310	170	1229	UNIFAM EN LINEA	REGULAR	1995	ORIGINAL
36	NOTARIOS	341.630	206.000	2019	155	175	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1993	ORIGINAL
37	NOTARIOS	25.000	1.509	2018	100	63	1227	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1995	ORIGINAL
38	NOTARIOS	345.000	207.603	2018	250	200	1223	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2000	ORIGINAL
39	NOTARIOS	133.000	75.500	2019	500	85	1114	COLECTIVA ABIERTA	NORMAL	2005	ORIGINAL
40	NOTARIOS	190.500	125.300	2018	4.000	95	1123	COLECTIVA CERRADA	NORMAL	2015	ORIGINAL
41	NOTARIOS	222.300	132.520	2019	160	130	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2008	ORIGINAL
42	NOTARIOS	390.000	220.360	2019	500	200	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2008	ORIGINAL
43	NOTARIOS	380.000	230.500	2018	200	190	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1987	1
44	NOTARIOS	161.000	95.120	2019	160	130	1225	UNIFAM EN LINEA	REGULAR	1999	ORIGINAL
45	NOTARIOS	150.000	130.524	2019	258	137	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1976	1
46	NOTARIOS	460.000	296.000	2018	2.150	195	4115	LOCAL COMERCIAL	NORMAL	2005	ORIGINAL
47	NOTARIOS	268.000	180.562	2018	1.100		SUELO	AISLADA O PAREADA	NORMAL		
48	NOTARIOS	45.000	23.952	2018	350	70	1116	COLECTIVA ABIERTA	NORMAL	1960	ORIGINAL
49	NOTARIOS	350.000	210.000	2019	150	200	1225	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	1982	1
50	NOTARIOS	260.000	153.598	2018	250	158	1224	UNIFAM EN LINEA	NORMAL	2001	ORIGINAL
51	NOTARIOS	280.600	198.500	2018	780	296	1214	AISLADA O PAREADA	NORMAL	1987	1



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

ANEXO III

Listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario para el año 2012.

VALORES DE REPERCUSION									
AMPLITUD DEL MBR							CATEGORIA	IMPORTE	GB
7	6	5	4	3	2	1	ZONA DE VALOR		
<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	1	R1	4.675	1,50
							R2	4.317	1,50
							R3	3.985	1,50
							R4	3.684	1,45
							R5	3.397	1,45
							R6	3.127	1,45
							R7	2.875	1,45
							R8	2.642	1,40
							R9	2.424	1,40
							R10	2.219	1,40
							R11	2.028	1,40
							R12	1.846	1,40
	R13	1.700	1,40						
	R14	1.602	1,40						
	R15	1.512	1,40						
	R16	1.426	1,40						
	R17	1.346	1,40						
	R18	1.270	1,40						
	R19	1.200	1,40						
	R20	1.136	1,40						
	R21	1.075	1,40						
	R22	1.016	1,40						
	R23	959	1,40						
	R24	904	1,40						
	R25	851	1,40						
	R26	800	1,35						
	R27	752	1,35						
	R28	706	1,35						
	R29	661	1,35						
	R30	617	1,35						
	R31	574	1,35						
	R32	532	1,35						
	R33	491	1,35						
	R34	450	1,35						
	R35	421	1,35						
	R36	392	1,35						
	R37	363	1,30						
	R38	334	1,30						
	R39	307	1,30						
	R40	281	1,30						
	R41	256	1,30						
	R42	232	1,30						
	R43	210	1,25						
	R44	190	1,25						
	R45	171	1,25						
	R46	152	1,25						
	R47	133	1,20						
	R48	116	1,20						
	R49	100	1,20						
	R50	89	1,20						
	R51	80	1,20						
	R52	73	1,15						
	R53	66	1,15						
	R54	60	1,15						
	R55	55	1,15						
	R56	50	1,10						
	R57	45	1,10						
	R58	37,8	1,10						
	R59	30	1,10						
	R60	25	1,10						



MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el
Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

Listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario para el año 2020.

* *Coficiente de gastos y beneficios para todas las jerarquías de valor de repercusión: 1,35.*

Coficientes de gastos y beneficios para todas las jerarquías de valor unitario: 1,00.

VALORES DE REPERCUSIÓN							
AMPLITUD DEL MBR							CATEGORÍA ZONA DE VALOR
7	6	5	4	3	2	1	
							R1
							R2
							R3
							R4
							R5
							R6
							R7
							R8
							R9
							R10
							R11
							R12
							R13
							R14
							R15
							R16
							R17
							R18
							R19
							R20
							R21
							R22
							R23
							R24
							R25
							R26
							R27
							R28
							R29
							R30
							R31
							R32
							R33
							R34
							R35
							R36
							R37
							R38
							R39
							R40
							R41
							R42
							R43
							R44
							R45
							R46
							R47
							R48
							R49
							R50
							R51
							R52
							R53
							R54
							R55
							R56
							R57
							R58
							R59
							R60

VALORES UNITARIOS	
CATEGORÍA ZONA DE VALOR	IMPORTE
U1	1.908
U2	1.752
U3	1.614
U4	1.494
U5	1.390
U6	1.300
U7	1.220
U8	1.148
U9	1.082
U10	1.020
U11	960
U12	903
U13	849
U14	797
U15	748
U16	702
U17	659
U18	619
U19	581
U20	545
U21	511
U22	479
U23	449
U24	420
U25	392
U26	365
U27	339
U28	314
U29	290
U30	267
U31	245
U32	224
U33	204
U34	185
U35	167
U36	150
U37	134
U38	119
U39	105
U40	92
U41	80
U42	69
U43	59
U44	50
U45	42
U46	35
U47	29
U48	24
U49	19
U50	15
U51	12
U52	10
U53	8
U54	7
U55	6
U56	5
U57	4
U58	3
U59	2
U60	1







MUNICIPIO A

HOJA DE RESULTADOS 0.1

NÚMERO TESTIGO	JUSTIFICACIÓN DE SU ELIMINACIÓN



HOJA DE RESULTADOS 1

Nº DE INCIDENCIA	ÁMBITO/SECTOR AFECTADO	BREVE DESCRIPCIÓN DE LA INCIDENCIA	BREVE DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN QUE SE DEBERÍA HABER REALIZADO
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			



HOJA DE RESULTADOS 2

Nº DE ACTUACIÓN	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN (Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación)	AÑO DE EFECTOS TRIBUTARIOS	VALOR UNITARIO DE SUELO APLICABLE (€/m2)(*)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					

(*) En el caso de no poder obtener un importe numérico, indicar de forma teórica, cuál sería el valor aplicable.











MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

HOJA DE RESULTADOS 4.1.

Valores de repercusión de suelo por usos (€/m2 construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	OTROS	ZONA VERDE	EQUIP.	V. INICIAL.	GB	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)

VIV.: Vivienda.

COM: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR: Garajes.

EQUIP: Equipamiento.

V.INICIAL.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.



HOJA DE RESULTADOS 4.1.

Valores unitarios de suelo (€/m2 suelo)

ZONA VALOR	VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	GB	V. INICIAL.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)

V.INICIAL.: Valor unitario inicial (€/m2 suelo)

(*) Coeficientes aplicables para la valoración del suelo pendiente de desarrollo.



HOJA DE RESULTADOS 5

POLÍGONOS DE VALORACIÓN

POLÍGONO		MBC		MBR		VRB		VUB	
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	ORDEN	(€/m2)	ORDEN	(€/m2)	JERARQUÍA	(€/m2)	JERARQUÍA	(€/m2)

VRB: Valor de repercusión básico en polígono (€/m2 construidos)

VUB: Valor unitario básico en polígono (€/m2 suelo)







MINISTERIO DE HACIENDA

Tribunal calificador del proceso selectivo para el ingreso en el Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública

HOJA DE RESULTADOS 7

NÚMERO DE MUESTRA	VALOR DE MERCADO <i>(a fecha efectos tributarios de la/s actuación/es que se llevará/n a cabo en 2020)</i>	VALOR CATASTRAL <i>(resultante de la/s actuación/es que se llevará/n a cabo en 2020)</i>	VALOR CATASTRAL/VALOR DE MERCADO
1			
13			
14			
18			
34			



HOJA DE RESULTADOS 8

Nº DE ACTUACIÓN	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN (Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación)	AÑO DE EFECTOS TRIBUTARIOS	VALOR UNITARIO DE SUELO APLICABLE (€/m2)(*)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					

(*) En el caso de no poder obtener un importe numérico, indicar de forma teórica, cuál sería el valor aplicable.



MINISTERIO
DE HACIENDA

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

ANEXO 1

Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

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

Con base en estos criterios y de conformidad con el artículo 11.b del citado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló la propuesta coordinada de valores en sesión de 16 de marzo de 2017, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven de base a los análisis y conclusiones del estudio de mercado que acompañan esta ponencia como Documento 2.

Asimismo, y con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 anteriormente citado, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 6 de abril de 2017 asignó para el municipio:

MONTENORTE

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

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 5: 210 €/m²

Módulo básico de construcción:

MBC 3: 600 €/m²

En la sesión de 28 de marzo de 2012 de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria se coordinaron los criterios para la determinación de los valores iniciales de suelos urbanizables que tengan la consideración de suelo de naturaleza urbana y en la de 6 de abril de 2017 se informó sobre la Circular 07.04/2016/P, de 16 de diciembre, de actualización de la circular 12.04/04, aprobada por la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores, para el año 2017, en la que se determinan los coeficientes de gastos y beneficios que son de aplicación a cada zona de valor, así como el importe correspondiente a cada una de ellas.

DOCUMENTO 1

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

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

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

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

2.2. VALORACIÓN

2.2.1. División en polígonos

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

2.2.2. Zonas de valor

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

2.2.3. Valoración del suelo

2.2.3.1. Criterios generales de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior, el suelo ubicado en una zona de valor unitario, podrá valorarse por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado, a los metros cuadrados realmente construidos calculados de acuerdo al apartado 1. anterior, o en su caso, a los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.2. de este documento.

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

2.2.3.2. *Determinación de edificabilidades*

- a) En parcelas edificadas (exceptuando infraedificadas):

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

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

1.- En el caso de parcelas sobreedificadas, las circunstancias urbanísticas de las mismas conforme al planeamiento vigente, no contemplan las edificabilidades materializadas de acuerdo a un planeamiento anterior y que persisten en la actualidad.

2.- Las edificabilidades establecidas en el planeamiento vigente, no contemplan toda la construcción permitida en una parcela (construcciones que no consumen edificabilidad).

3.- Así se deduce del estudio de mercado que ha servido de base para la elaboración de la ponencia de valores, cuyos análisis y conclusiones se recogen en el Documento 2 de la presente ponencia.

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

La edificabilidad permitida por el planeamiento

2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

- Cuando estén afectadas por distintas zonas de valor.
- Cuando estén afectadas por distintas situaciones de carácter urbanístico que afecten a la valoración del suelo.
- Cuando siendo de aplicación una zona de valor de unitario, a las mismas les sea de aplicación alguno de los coeficientes correctores del valor del suelo D) "Fondo excesivo", E) "Superficie distinta a la mínima", F) "Inedificabilidad temporal" y G) "Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública". Los criterios de subparcelación a estos efectos, se exponen en el apartado 2.2.3.10. de este capítulo.

2.2.3.4. Valoración bajo rasante

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

2.2.3.5. Parcelas sin edificar, construcción ruinoso e infraedificadas

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

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

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

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

- Que la edificabilidad materializada en la parcela, sea inferior al 25% de la establecida por el planeamiento o de la media generalizada existente en la zona en la que se encuentra.

2.2.3.6. Parcelas subedificadas

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

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

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

2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

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

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

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

2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

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

- o Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso).
- o Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).
- o Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).
- o En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados realmente contruidos medidos sobre la parcela catastrada (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, cuando se valore por repercusión, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el

apartado 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.

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

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

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

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

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

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

En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados realmente construidos medidos sobre la parcela catastrada (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el apartado 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de clave NU según lo establecido para el mismo en este epígrafe.

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

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

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

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

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

Coeficiente B) Longitud de fachada.

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM, siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento. En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

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

Coeficiente C) Forma irregular.

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

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

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

Coeficiente D) Fondo excesivo.

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

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

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

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

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

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

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

Coeficiente F) Inedificabilidad temporal.

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

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

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

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

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

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

2.2.4. Valoración de las construcciones

2.2.4.1. Definiciones

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

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

b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles y pantanones, 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	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN 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 CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN 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 LÍNEA 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 EDIFICACIÓN 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	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,33
		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	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
		2.3.1 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	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
		4.1.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
4	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
		4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
		4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
		5.1.1 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	5.1 CUBIERTOS	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
	5.2 DESCUBIERTOS	5.3.1 VESTIARIOS, DEPURADORAS, CALENTACIÓN, 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 ESPECTÁCULOS 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
		6.1.1 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	6.1 VARIOS	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
	6.2 BARES MUSICALES, SALAS DE FIESTAS, DISCOTECAS	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	7.1.1 HOTÉLES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTÉLES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
		7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
7	7.1 CON RESIDENCIA	7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		7.3.1 CASINOS Y CLUBES SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
		8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
	8	8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		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	8.1 SANITARIOS CON CANAS	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
	8.2 SANITARIOS VARIOS	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
	8.3 BENEFICIOS Y ASISTENCIA	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 CULTURALES SIN RESIDENCIA	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
9	9.1 CULTURALES Y RELIGIOSOS	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 CULTURALES SIN RESIDENCIA	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
EDIFICIOS SINGULARES	9.3 RELIGIOSOS	9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
		9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
		10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	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 ARQUERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

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

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

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

4. No obstante lo establecido en los apartados 2 y 3 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.

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

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

7. Las construcciones indispensables para las explotaciones agrarias, cuya tipología constructiva no se corresponda con las existentes en el cuadro anterior, se asimilarán a las mismas.

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

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

Coefficiente H) Antigüedad de la construcción.

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

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

"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:

AÑOS COMPLETOS	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	CATEGORÍAS			CATEGORÍAS			CATEGORÍAS		
	1-2	3-4	5-6	1-2	3-4	5-6	1-2	3-4	5-6
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Años Completos	r	H															
		Uso 1º				Uso 2º				Uso 3º							
		Categorías				Categorías				Categorías							
		1-2	3-4-5-6	7-8-9		1-2	3-4-5-6	7-8-9		1-2	3-4-5-6	7-8-9		1-2	3-4-5-6	7-8-9	
		EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49
75-79	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44
90 o más	0,64	0,49	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31	0,58	0,41	0,51	0,34	0,44



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

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

Dicha asignación se realizará de acuerdo a lo siguiente:

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

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

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

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

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



Coeficiente I) Estado de conservación.

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

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

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

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

2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general

2.2.5.1. Coefficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación

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

2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

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

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

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

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

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

Coefficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ningún caso será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo

Coefficiente N) Apreciación o depreciación económica.

Se podrá aplicar en supuestos evidentes de depreciación económica de los recogidos para este coeficiente en el apartado 2 de la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993, que se produzcan a partir de la aprobación de esta ponencia.

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

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

2.2.5.2. Formulación.

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

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

En la que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.6. Valoración singularizada

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

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

2.2.6.1. Campos de golf y campings

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

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

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

2.2.6.1.1 Campos de golf

- Superficie de suelo

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

- Valor del suelo

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

- Coeficientes correctores del valor del suelo

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

- Construcción:

Se distinguen las siguientes construcciones:

A) Construcciones convencionales: son las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "campo de golf", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc. La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado 2.2.4 del presente documento.

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

- Valor de las construcciones

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

El de las construcciones con valoración singularizada será el resultado de multiplicar la superficie construida de las mismas por el Módulo Básico de Construcción (MBC) de mayor

valor de los aplicables en el municipio y por el coeficiente del cuadro de la norma 20 para la tipología 10.3.4. que corresponda a la categoría del campo, determinada conforme a los siguientes criterios:

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

- Coeficientes correctores del valor de la construcción

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

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

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

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

2.2.6.1.2. Cámpings o campamentos de turismo

- Superficie de suelo

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

- Valor del suelo

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

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

-Coeficientes correctores del valor de suelo

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

- Construcción

Se distinguen las siguientes construcciones:

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

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

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

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

-Valor de las construcciones

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

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

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

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

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

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

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

2.2.6.2. Aeródromos y helipuertos

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

- Superficie de suelo

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

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

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

- Valor del suelo

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

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

- Coeficientes correctores del valor del suelo

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

- Construcciones

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

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

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

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

B) Construcciones con valoración singularizada:

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

a) Pistas de aterrizaje y despegue.

b) Pistas o calles de rodadura.

c) Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pistas.

d) Hangares.

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

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

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

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

-Valor de las construcciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1ª categoría: más de noventa metros.

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

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

4ª categoría: hasta quince metros incluidos.

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

AERÓDROMOS		UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €			
CATEGORÍA			1ª	1ª	2ª	3ª
ZONA DE AIRE	Pistas aterrizaje y despegue	m longitud	3199	1729	1484	1113
	Pistas o calles de rodadura	m longitud	2422	1309	1127	840
	Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista	m²	84	77	70	63
ZONA DE TIERRA	Torre de control	m altura	77350	54145	46515	41860
	Hangares	m²	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	m²	77	70	63	63
ZONA DE TIERRA	Hangares	m²	392	364	329	308

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

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

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

1. Los módulos de coste unitario de los cuadros anteriores serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, que atenderá a los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, reconstrucción o reforma integral de cada uno de los elementos constructivos del aeródromo o helipuerto hasta el



1 de enero del año siguiente al de aprobación de esta ponencia de valores, según los cuadros siguientes:

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

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

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

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

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

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

Las especiales características de las presas, embalses y saltos de agua que no tienen la consideración de BICE no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ni su asimilación a



ninguna de las tipologías descritas por lo que se especifican a continuación los criterios para su valoración singularizada.

- Superficie de suelo

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

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

- Valor del suelo

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

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

- Coeficientes correctores del valor de suelo

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

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

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

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 con valoración singularizada se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

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

CONSTRUCCIONES CON VAL. SINGULARIZADA	ELEMENTO CONSTRUCTIVO	UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN EUROS/C									
			Bóveda	Gravedad hormigón	Gravedad mampostería	Materiales sueltos	Materiales sueltos					
PRESA O AZUD	Volumen de presa	m ³ volumen de presa	135,24	92,47	85,26	25,27	17,76					
	Superestructura	m ² superficie de coronación			250,32							
	Cámaras y galerías	m ³ volumen de presa			1,19							
	Impermeabilización	m ² superficie de impermeabilización			36,61							
	Cierre	m ² superficie de cerramiento			427,42							
PANTALLA IMPERMEABILIZANTE	Pantalla impermeabilizante de bentonita cemento	m ²			94,22							
	Central hidroeléctrica subterránea	m ²			1225,00							
	Central hidroeléctrica sobre rasante	m ²			910,00							
	Central H exeso superficie > 4.000	m ²			805,00							
	Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas	m			107,66							
OTRAS INSTALACIONES	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			155,12							
	Canal autoportante de acueducto	m ²			155,12							
	Estructura canal autoportante de acueducto	m ²			155,12							
	Sifones	m			155,12							
	Chimeneas de equilibrio y toma de agua	m			155,12							
	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:

$$S = l \times h / \sin 30^\circ = l \times 2h$$

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 arcenes, cunetas y aceras.

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

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

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

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

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

- Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

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



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

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad	
Años completos	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. Vertederos

Las especiales características de los vertederos de capacidad igual o superior a 2.000 m³ no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la norma 20 del



Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas en el mismo por lo que se especifica a continuación los criterios para su valoración singularizada.

- Superficie de suelo

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

- Valor del suelo

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

- Coeficientes correctores del valor del suelo

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

- Construcción

Se distinguen las siguientes construcciones:

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

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

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

Estos vertederos se medirán por su capacidad en metros cúbicos.

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

- Valor de las construcciones

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

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

1. A los efectos de su valoración catastral, los vertederos se clasifican en:

1.1) Vertedero para residuos inertes.

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

1.2) Vertedero para residuos no peligrosos.

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

1.3) Vertedero para residuos peligrosos.

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

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

2. Para valorar las construcciones con valoración singularizada se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción. Dicho coste actual será el resultado de la aplicación del módulo de coste unitario establecido en el siguiente cuadro de módulos de coste por unidad, que le corresponda según su clase al vertedero, a la capacidad en metros cúbicos con independencia de que estén llenos o vacíos.

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

- Coeficientes correctores del valor de las construcciones

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

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

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

4. Los módulos del cuadro de costes unitarios para la valoración de los vertederos serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, determinado en función de los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, adecuación a la normativa o acondicionamiento, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de esta ponencia de valores, de acuerdo con el siguiente cuadro.

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad	
Años completos	Coeficiente corrector
Menor o igual a 10 años	1,00
Entre 11 y 15 años	0,80
Más de 15 años	0,70

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

2.2.6.5. Valor catastral

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

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

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

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



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO 3. LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

3.1. POLÍGONOS

PONENCIA DE VALORES TOTAL

Año ponencia: 2017

DEL MUNICIPIO DE MONTENORTE

RELACIÓN DE POLÍGONOS

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

Códigos empleados:

Pol: Polígono.

MBC: Módulo básico de construcción.

MBR: Módulo básico de repercusión de suelo.

VUB: Valor unitario básico en polígono.

VRB: Valor de repercusión básico en polígono.



3.2. ZONAS DE VALOR.

PONENCIA DE VALORES TOTAL
DEL MUNICIPIO DE MONTENORTE

Año ponencia: 2017

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

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

Códigos empleados:

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

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

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

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

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

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

Garaj/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos

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

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

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

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

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



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

Códigos empleados:

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

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

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

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

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

Z.verde: Zona verde

Equipam.: Equipamientos

Gara/Trast/Anej: Garajes, trasteros y anejos

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

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

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

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

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



MINISTERIO
DE HACIENDA

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

ANEXO 2



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

DOCUMENTO 4

CARTOGRAFÍA



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

GERENCIA TERRITORIAL

MONTENORTE

Proyección UTM
HUSO 25829

Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha : 27/04/2017

Simbolos Utilizados

ZONVALOR

R35
R37
R37C
R40
R42
R43
R45
PR46
R46
PR47
R47
R48
PR51
R51
R55

U41

U42

PU43

U43

PU47

U47

LINPOLZ

POLIGONO

ZONA

PUNPOLI

DENOMINAC

001 CASOS

PUNZONA

PR46 ZONVALOR

LINSUNAUN



TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE

Título proyecto

PONENCIA DE VALORES

Título plano

SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLÍGONOS DE VALORACIÓN
Y ZONAS DE VALOR

Autores

EL JEFE DE ÁREA

GERENTE TERRITORIAL

Fecha

27-04-2017

Escala

1:2000

Plano N°

4/16



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

GERENCIA TERRITORIAL

MONTENORTE

Proyección UTM
HUSO 25829

Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha : 27/04/2017

Símbolos Utilizados

ZONVALOR

R35
R37
R37C
R40
R42
R43
R45
PR46
R46
PR47
R47
R48
PR51
R51
R55

LINPOLZ

U41
U42
PU43
U43
PU47
U47

POLIGONO

ZONA

PUNPOLI

DENOMINAC

PUNZONA

ZONVALOR

LINSUNAUN

PR46



TERMINO MUNICIPAL DE
MONTENORTE

Título proyecto

PONENCIA DE VALORES

Título plano

SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLÍGONOS DE VALORACIÓN
Y ZONAS DE VALOR

Autores

EL JEFE DE ÁREA

GERENTE TERRITORIAL

Fecha

27-04-2017

Escala

1:2000

Plano Nº

7/16



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
Término Municipal de MONTENORTE

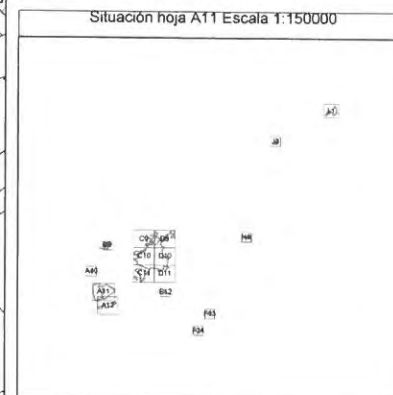
Proyección UTM
 HUSO 25829
 Escala 1:2000

0 50 100 150 200 m

Fecha: 27/04/2017

Símbolos Utilizados

ZONVALOR	Símbolos Utilizados
U43	U41
PU43	PU41
PU43	PU42
PU43	PU43
PU43	PU44
PU43	PU45
PU43	PU46
PU43	PU47
PU43	PU48
PU43	PU49
PU43	PU50
PU43	PU51
PU43	PU52
PU43	PU53
PU43	PU54
PU43	PU55
PU43	PU56
PU43	PU57
PU43	PU58
PU43	PU59
PU43	PU60
PU43	PU61
PU43	PU62
PU43	PU63
PU43	PU64
PU43	PU65
PU43	PU66
PU43	PU67
PU43	PU68
PU43	PU69
PU43	PU70
PU43	PU71
PU43	PU72
PU43	PU73
PU43	PU74
PU43	PU75
PU43	PU76
PU43	PU77
PU43	PU78
PU43	PU79
PU43	PU80
PU43	PU81
PU43	PU82
PU43	PU83
PU43	PU84
PU43	PU85
PU43	PU86
PU43	PU87
PU43	PU88
PU43	PU89
PU43	PU90
PU43	PU91
PU43	PU92
PU43	PU93
PU43	PU94
PU43	PU95
PU43	PU96
PU43	PU97
PU43	PU98
PU43	PU99
PU43	PU100



TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE

Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**

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

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

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



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
Término Municipal de MONTENORTE

Proyección UTM

HUSO 25829

Escala 1:2000

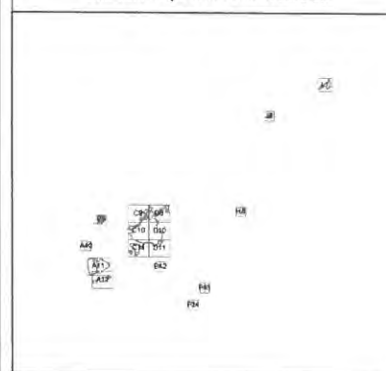
0 50 100 150 200 m

Fecha: 27/04/2017

Símbolos Utilizados

ZONVALOR	U41
R25	U42
R37	U43
R37C	U44
R40	U45
R42	U46
R43	U47
R45	LINPOLZ
R46	POLIGONO
R47	ZONA
R47	PUNPOLI
R48	PUNZONA
R48	PR48
R48	ZONVALOR
R48	LINSUNAUN
R48	

Situación hoja D9 Escala 1:150000



TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE

Título proyecto

PONENCIA DE VALORES

Título plano

SUELO DE NATURALEZA URBANA, POLIGONOS DE VALORACIÓN Y ZONAS DE VALOR

Autores

EL JEFE DE ÁREA

GERENTE TERRITORIAL

Fecha

27-04-2017

Escala

1:2000

Plano N°

12/16



CARTOGRAFIA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
Término Municipal de MONTENORTE

Proyección UTM

HUSO 25829

Escala 1:2000

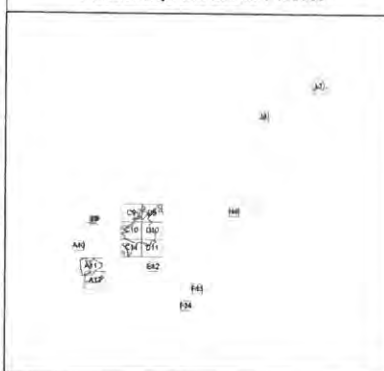
0 50 100 150 200 m

Fecha : 27/04/2017

Simbolos Utilizados

ZONVALOR	UN1
R30	UN2
R37	UN3
R37C	UN4
R40	UN5
R42	UN6
R43	UN7
R45	UN8
R46	UN9
R47	UN10
R48	UN11
R49	UN12
R50	UN13
R51	UN14
R52	UN15
R53	UN16
R54	UN17
R55	UN18
R56	UN19
R57	UN20
R58	UN21
R59	UN22
R60	UN23
R61	UN24
R62	UN25
R63	UN26
R64	UN27
R65	UN28
R66	UN29
R67	UN30
R68	UN31
R69	UN32
R70	UN33
R71	UN34
R72	UN35
R73	UN36
R74	UN37
R75	UN38
R76	UN39
R77	UN40
R78	UN41
R79	UN42
R80	UN43
R81	UN44
R82	UN45
R83	UN46
R84	UN47
R85	UN48
R86	UN49
R87	UN50
R88	UN51
R89	UN52
R90	UN53
R91	UN54
R92	UN55
R93	UN56
R94	UN57
R95	UN58
R96	UN59
R97	UN60
R98	UN61
R99	UN62
R100	UN63

Situación hoja C10 Escala 1:150000



TERMINO MUNICIPAL DE
MONTENORTE

Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**

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

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

Fecha: **27-04-2017**

Escala: **1:2000**

Plano N°: **13/16**



CARTOGRAFÍA CATASTRAL
GERENCIA TERRITORIAL
Término Municipal de MONTENORTE

Proyección UTM
 HUSO 25829
 Escala 1:2000

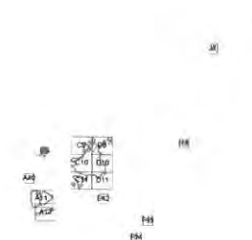
0 50 100 150 200 m

Fecha: 27/04/2017

Símbolos Utilizados

001	Programa de valoración	R43
	Límite de programa de valoración	PR43, R43
PR46	Zona de valor	PR47, R47
	Límite de zona de valor	R46
	Determinación de suelo de zonas de valor urbanas	PR47, R47
R43		R43
R45		R45
R47		R47
R43		R43
R45		R45
R47		R47

Situación hoja D10 Escala 1:150000



TERMINO MUNICIPAL DE MONTENORTE

Título proyecto: **PONENCIA DE VALORES**

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

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

Fecha: **27-04-2017**

Escala: **1:2000**

Plano N°: **14/18**



MINISTERIO
DE HACIENDA

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

ANEXO 3

INFORMACIÓN URBANÍSTICA PGOUM 2009

URBANÍST.	EDIFICABILIDADES POR USOS					(m2/m2)		DENOMINACIÓN	FACH.MIN	FONDO	SUP.MIN	N° PLANT.	DESARR.	ORDENA.
	VIVIENDA	COMERCIAL	OFICINAS	INDUSTRI.	TURISTICO	VERDE	EQUIP.							
AA.8.3.1	1,50							A.A.8.3.1 UA	4	20		2	UA	1
EL						0,05		ESPACIOS LIBRES					UB	2
EQ							1,00	EQUIPO Y SERVICIOS				3	UB	2
EQ-NU							1,00	EQUIPO Y SERV				3	NU	2
IA				0,80				INDUST.Y ALMACENES					UB	2
MC2-ME2	1,50							M.C. CASCO	4	20		2	UB	1
MC3-ME3	1,50	0,75						M.C. CASCO NU	4	30		3	NU	1
MC4-ME4	2,00	1,00						M.C. CASCO	4	30		4	UB	1
MCA II-P	0,80	0,80						MANZ CERR REC	4	20		2	UB	1
MCA III-P	1,60	0,80						MANZ CERR REC	4	30		3	UB	1
MCR	1,50							NUCLEOS URBANOS	4	20		2	UB	1
ME5	2,75	1,00						MAN CERR ENSA	4	20		5	UB	1
PA13.3-4-	2,00							PAS 13. 3-4-5		20		2	UA	1
PAS 1.3 U	0,56							PAS 1.3 UA				2	UA	3
PERI12.3.							0,50	PERI 12.3.1 S				1	UA	2
RM2	1,20							EDIFIC ABIERTA			2.000	2	UB	2
RM3	1,80							EDIFIC ABIERTA			2.000	3	UB	2
RM4	2,40							EDIFIC ABIERTA			2.000	4	UB	2
RM5	3,00							EDIFIC ABIERTA			2.000	5	UB	2
RU	1,00							EDIFIC ABIERTA			500	2	UB	3
S-22				1,20				S-22 NU INDUS				2	NU	2
S24.1 NU	0,70							SECTOR 24.1 P				2	NU	2
SE 24.2	0,70							SE 24.2 ME-2				2	UB	2
SE 3.7 UA	0,75							SE 3.7 UA	4	20		3	UA	1
SE 30.2 E						0,01		SE 30.2 EL NU					NU	2
SE 30.2 E							0,85	SE 30.2 EQ NU					NU	2
SE 30.2 N				0,85				SE 30.2 NU LA					NU	2
SE 4.11 U	0,75							SE 4.11 UA	4	20		3	UA	1
SE 4.12 U				0,80				SE 4.12 UA					UA	2
SE 4.9	0,75							SE 4.9 UA				3	UA	2
SE 5.8.1U	0,45							SE 5.8.1 UA					UA	2
SE-18.2	0,65							URBANIZABLE SECT.					PP	2
SE-24.1	0,70							URBANIZABLE SECT.				2	PP	2
SE-24.3	0,65							URBANIZABLE SECT.					PP	3
SE-28	0,35							URBANIZABLE SECT.					PP	3
SE-30.2				0,55				URBANIZABLE SECT.					PP	2
SE-34.1	0,33							URBANIZABLE SECT.					PP	3
SE-34.2	0,32							URBANIZABLE SECT.					PP	3
SE16.2RMN	2,60							SECTOR 16.2 RM-NU				4	NU	3
SE16.2RUN	0,65							SECTOR 16.2 RM-UN				2	UN	2

DESARR. = GRADO DE DESARROLLO DE LOS SUELOS

ORDENA. = ORDENACIÓN

UB: Suelo urbano desarrollado.

1: Edificación en manzana cerrada.

UA: Unidad de actuación, sin reparcelación aprobada.

2: Edificación abierta colectiva o industrial.

PP: Urbanizable sectorizado, con plan parcial aprobado.

3: Edificación abierta unifamiliar.

NU: Urbanizable sectorizado. no urbanizado.

4: Diseminado



MINISTERIO
DE HACIENDA

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

ANEXO 4

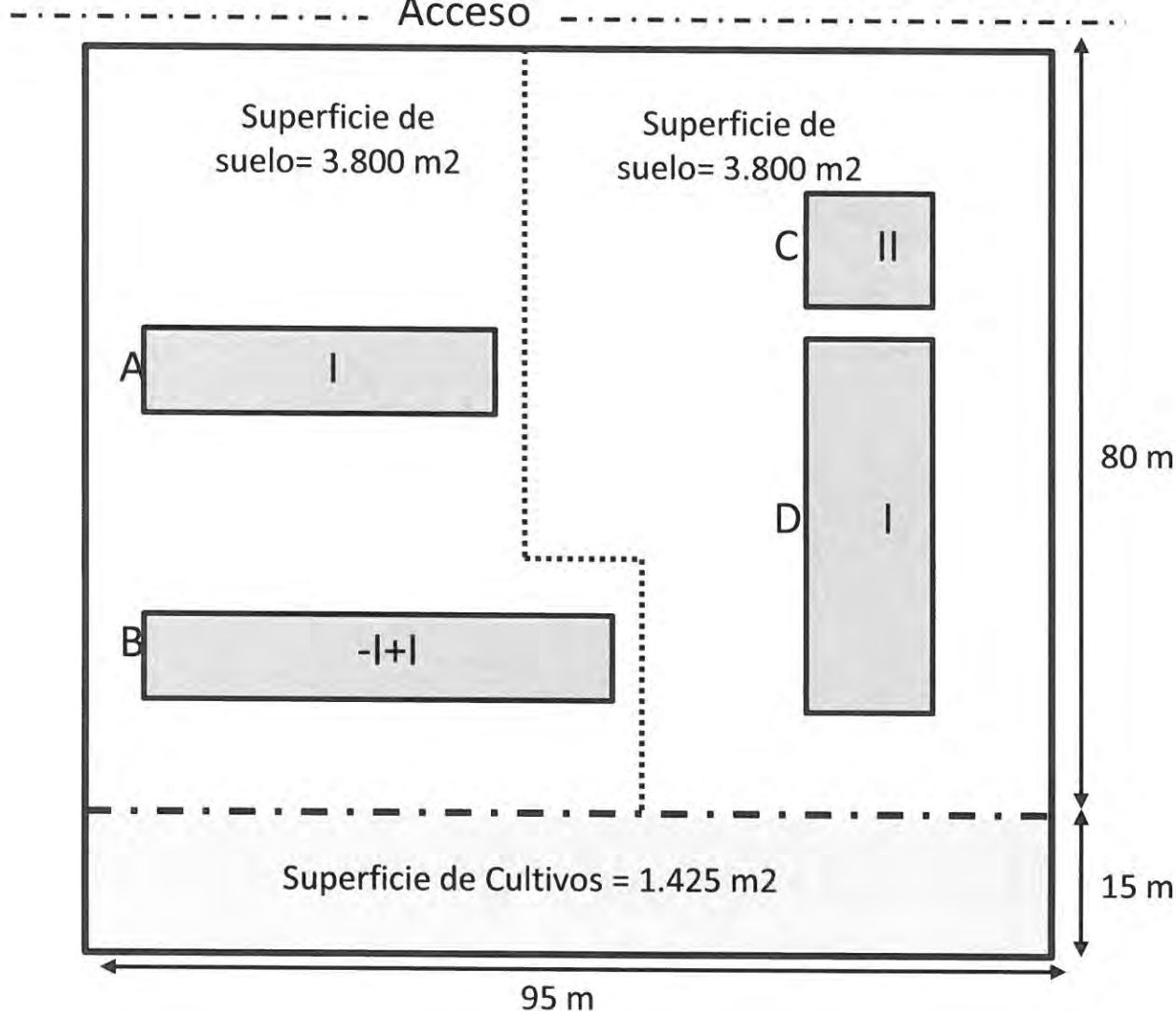
ANEXO 4

INMUEBLE 1
Plano Nº12

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



Acceso



A:

Almacén industrial

Categoría 7

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1989

Superficie construida = 360 m²

B :

Almacén industrial en dos plantas

Categoría 7

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1989

Superficie construida por planta = 480 m²

C:

Oficina en dos plantas

Categoría 7

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1989

Superficie construida por planta = 140 m²

D:

Nave industrial de fabricación

Categoría 7

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-1989

Superficie construida = 530 m²

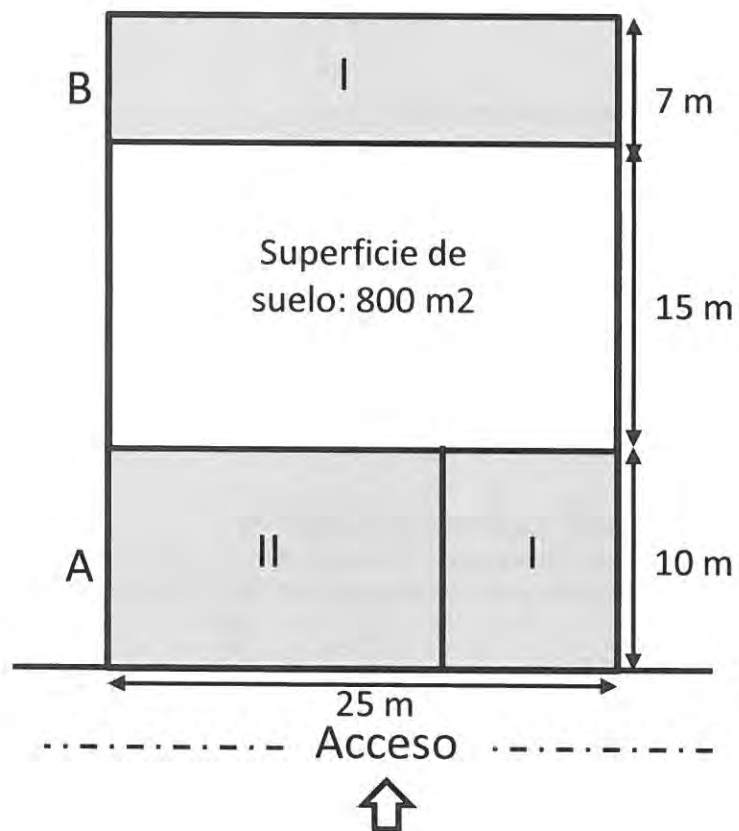
VALOR CULTIVOS 2018 = 3.500 €

ANEXO 4

INMUEBLE 2

Plano N°4

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



A:

Vivienda unifamiliar en línea con garaje

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-2000

B:

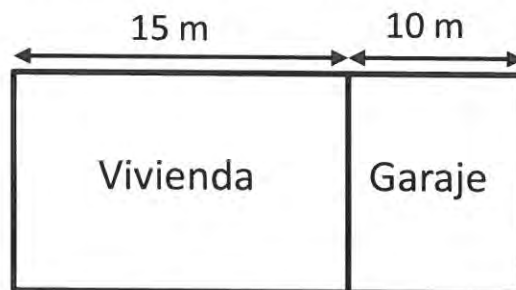
Almacén

Categoría 5

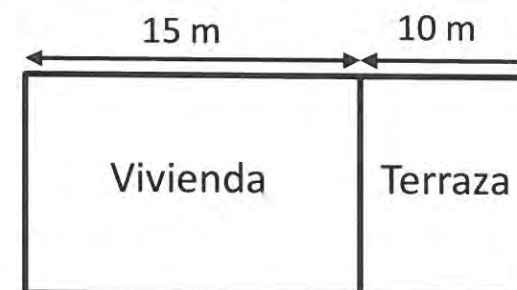
Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 20-6-2000

Descripción construcción A



Planta baja



Planta alta

ANEXO 4

INMUEBLE 3
Plano Nº10

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



Campo de golf 9 hoyos

Fecha certificado final de obra 25-10-1990

A:

Cafetería

Categoría 2

Estado de conservación normal

Fecha certificado final de obra 25-10-1990

Vestuarios

Categoría 2

Estado de conservación normal

Fecha certificado final de obra 25-10-1990

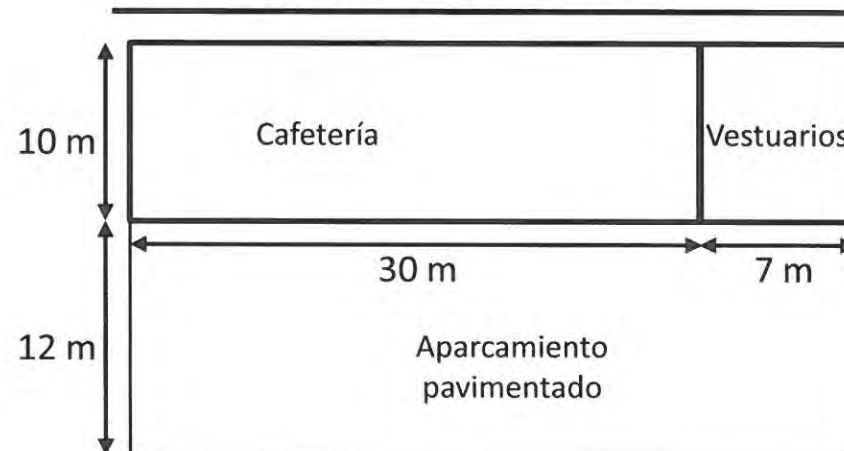
Aparcamiento

Categoría 4

Estado de conservación normal

Fecha certificado final de obra 25-10-1990

Descripción construcción A

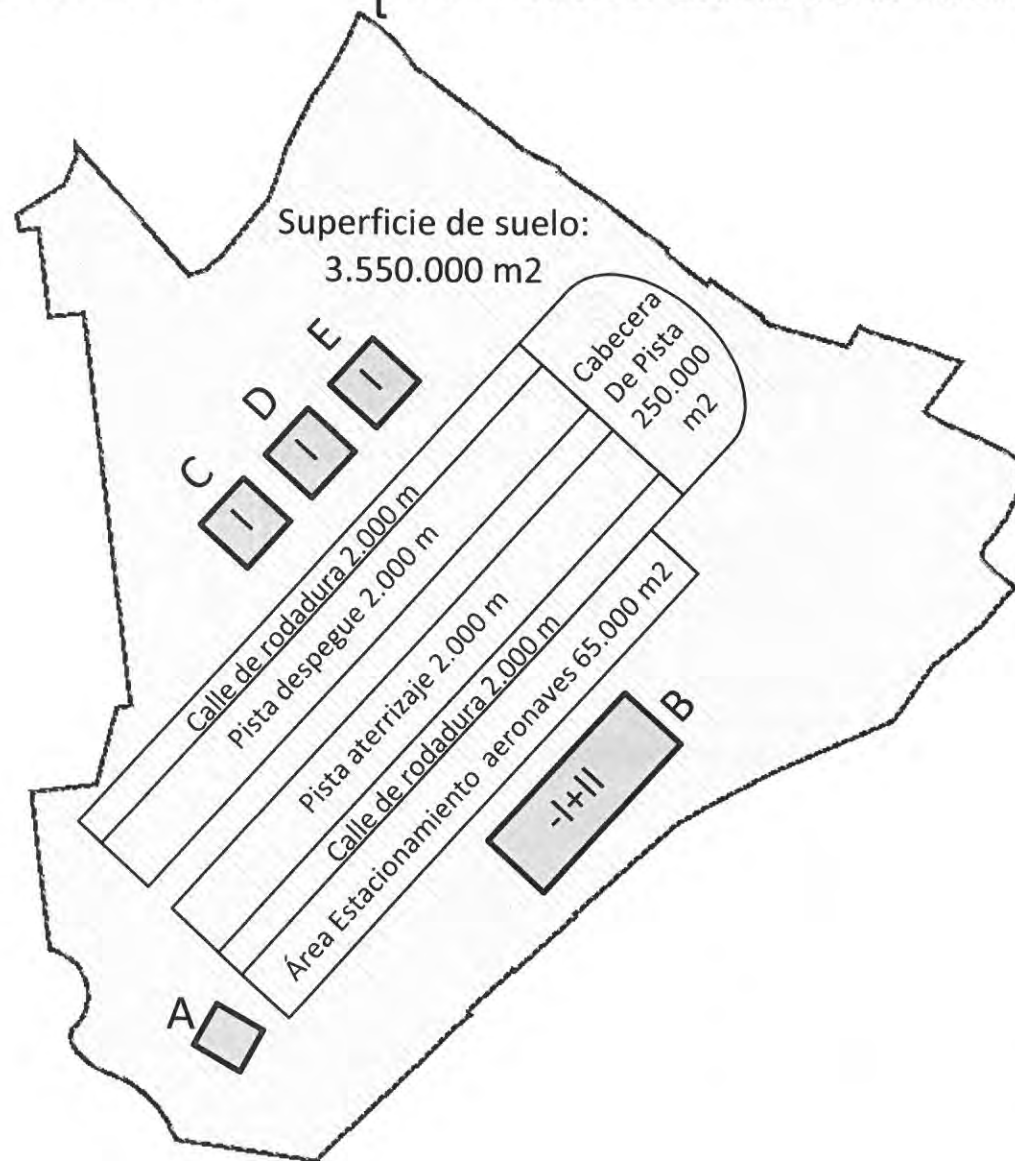


ANEXO 4

INMUEBLE 4
Plano Nº10

Urbanística correspondiente al inmueble: SE-30.2

Clasificación urbanística del suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE PROTECCIÓN**



Aeropuerto Comercial Categoría 1ª A

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

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

A:

Torre de control:

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

B:

Terminal de pasajeros:

Descripción (ver página siguiente)

C-D-E:

Hangar:

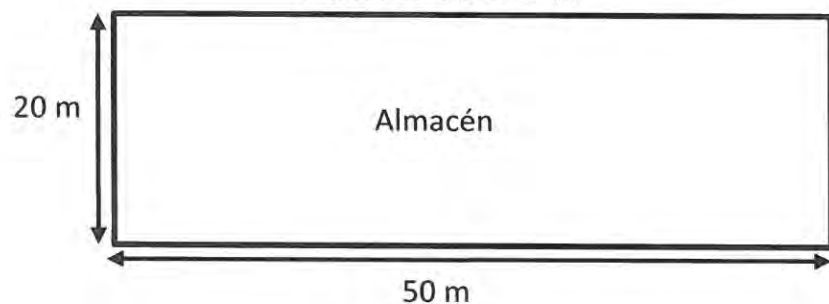
Estado de conservación normal
Fecha certificado final de obra 25-10-2018
Superficie 100m2

ANEXO 4

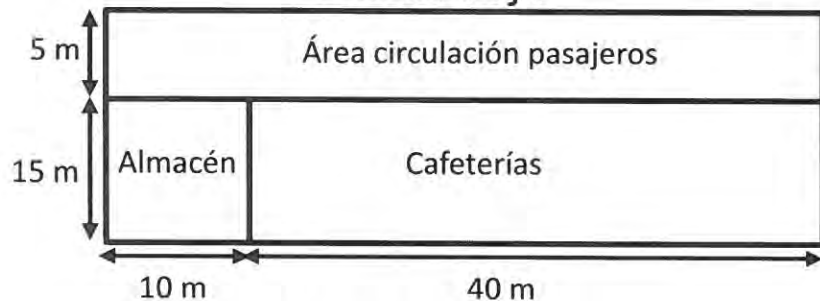
INMUEBLE 4

Descripción construcción B – TERMINAL DE PASAJEROS

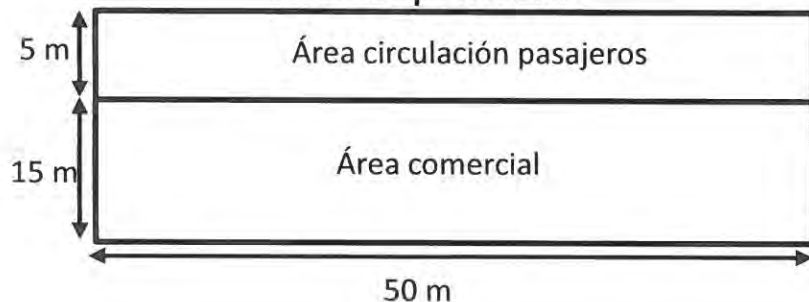
Planta sótano



Planta baja



Planta primera



Terminal de pasajeros:

Categoría 4

Fecha certificado final de obra 25-10-2018

Dentro de la Terminal de pasajeros, se encuentra:

Cafeterías:

Categoría 2

Estado de conservación normal

Almacenes

Categoría 4

Estado de conservación normal

Comercios:

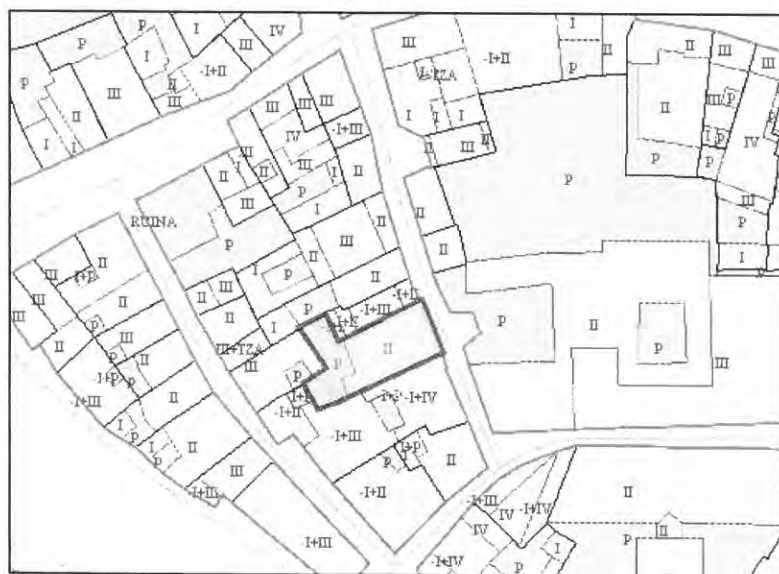
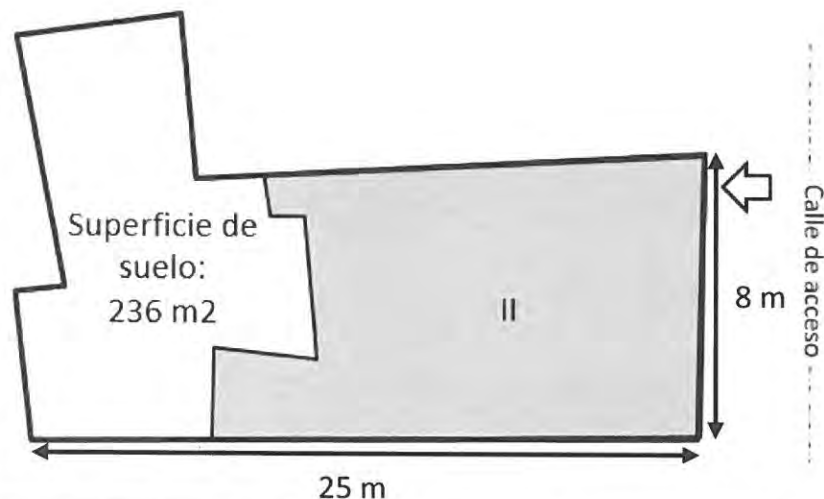
Categoría 2

Estado de conservación normal

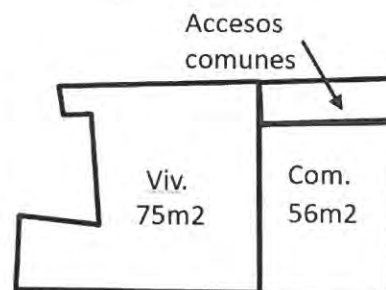
ANEXO 4

INMUEBLES 5 y 6 Plano N°13

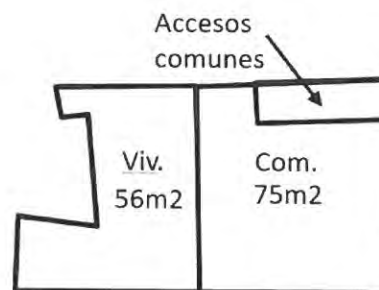
Urbanística correspondiente al inmueble: MCA III-P
Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO



Descripción de la construcción



Planta baja



Planta alta

Parcela:

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

Inmueble 5:

Comercio (Com.)

Categoría 5

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 12-1-1930

Reforma total finalizada el 15-4-2002

Inmueble 6:

Vivienda (Viv.)

Categoría 3

Estado de conservación normal

Fecha de certificado final de obra 12-1-1930

Reforma total finalizada el 15-4-2002

