



MINISTERIO
DE HACIENDA Y
ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN TARRAGONA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE TARRAGONA

DOCUMENTO 1

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



Capítulo 1. MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

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

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

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

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

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

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

Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se ha redactado la presente ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5



de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en la legislación urbanística autonómica de Catalunya.

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

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

1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA

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

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

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



Por tanto, de acuerdo con los criterios indicados y el Plan de Ordenación Urbanística Municipal vigente en el municipio, aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 2006 y publicado en el D.O.G.C., núm. 4869, el 25 de abril de 2007 y en el DOGC num. 5604, el 9 de septiembre de 2010 y a la legislación urbanística autonómica, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable delimitado

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

Modificació pla ordenació urbanística mu	28-ene-2009	Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal num. 1 de permuta de qualificació de sòl destinat a zones verdes i equipaments a Miami Platja,
Modificació pla ordenació urbanística mu	07-ago-2009	Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal numero 2, d'incorporació de l'ús comercial a les claus 5.1 i 5.4.2 de Miami Platja
Modificació pla ordenació urbanística mu	11-feb-2010	Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 3, de regulació de la densitat de la clau 1 de la Normativa
Modificació pla ordenació urbanística mu	11-feb-2010	Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal numero 4, de modificació de la línia de protecció del sistema viari en l'àmbit del solar destinat a equipaments administratius
Pla especial urbanístic	11-feb-2010	Pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable
Modificació pla ordenació urbanística mu	15-oct-2010	Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal número 5, de regulació dels usos de les terrasses dels locals comercials, recreatius i de restauració

a) Según publicación RPUC (Registre de Planejament Urbanística de Catalunya)

b) Detalle conforme a lo preceptuado en Planeamiento y según información específica recabada en los Servicios Técnicos municipales (ver hoja siguiente):



ESTAT ACTUAL DELS POLIGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I PLANS (Correcció final de Castells 30-4-2012)

A) PLANS DE MILLORA URBANA EN SOL URBA

EL SI * INDICA QUE LA TRAMITACIÓ ORIGINAL DEL PP VA COMP

PMU	RC representativa	(1) Situació adminis.	Sup. Aprox	(2) Urbanització	REPARCEL.LACIÓ	(4) Clau Urbanística Predominant
1 Eixample de Migdia	8802805	ST	6,66	NO	NO	PENDENT PMU
2 Bonmont	4445726	TRAMITAT	4,024	>70%	SI	6
3 Portal Nord-les Creus	8406224	ST	2,01	NO	NO	PENDENT PMU
4 Club Mont-roig	9886801	ST	21,05	SI	SI *	5.4.2 - 5.4.1
5 Paradis SUD	3567906	ST	1,39	NO	NO	PENDENT PMU
6 La Bassa del Dimoni	8908309	ST	3,24	NO	NO	PENDENT PMU
7 Mont-roig Badia 1	1857603	ST	9,03	SI	SI *	5.4.2 - 6 - 5.2
8 Rustical Mont-roig	5092202	ST	10,57	SI	SI *	5.5.6
9 Via Marina	5840109	ST	13,36	SI	SI *	5.5.7 - 5.5.3
10 Carrer Sevilla (ELIMINAT PER RESOLUCIÓ CONSSELLER DE DATA 04/06/2009 - IDENTIFICAT COM A POLIGON D'ACTUACIÓ)						
11 Casalot Centre	5339707	ST	21,52	SI	SI *	5.6.4 - 5.6.3 - 8.1
12 Els Oliviers	6313116	ST	5,57	SI	SI *	5.6
13 Platja Cristall	6310910	ST	9,15	SI	SI *	5.6.1 - 5.6.1 - 3.2.2 - 3.7

B) POLIGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU		(1) Situació adminis.	Sup. Aprox	(2) Urbanització	REPARCEL.LACIÓ	(4) Clau Urbanística Predominant
1 Carrer de Vinyols Nord	8806915	ST	0,28	NO	NO	2.2 - 2.1
2 Carrer de Vinyols Sud	8806915	ST	0,32	NO	NO	2.2 - 2.1
3 Maynou	1965411	ST	3,28	>70%	SI *	5.5.2
4.1 Les Pobles Terciari	1864905	ST	2,48	NO	SI *	6
4.2 Les Pobles Terciari2	1963102	ST	2,21	SI	SI *	6
5 Sant Miquel	9046104	ST	13,71	>70%	SI *	5.5.6 - 5.4.2 - 5.5.3
6 La Ribera	9040207	ST	5,05	>50%	SI *	5.3.1 - 6
7 Guardamar	8839901	ST	2,25	>70%	SI *	4.2
8 Pins de Miramar	8439405	ST	5,62	>70%	SI *	5.4.2
9 Masos d'en Blader	8243114	APR.INICIAL	44,29	>70%	SI *	5.5.1 - 5.5.1.C
10 Les Sorts d'en corp Resid	9108301	TRAMITAT	1,362	NO	SI	11/oct
11 Les Sorts d'en corp Indus	9210820	TRAMITAT	4,218	SI	SI	7.2 - 7
12 Casalot Ponent	4739514	ST	25,63	>70%	SI *	5.6.2 - 5.6.3 - 5.6.4 - 10
13 Casalot Llastres	4737601	ST	11,03	>70%	SI *	5.6.2
14 Els Horts	8707801	ST	0,468	NO	NO	5.8
15 Rambla Migdia 1	9007113	ST	0,61	NO	NO	2.1
16 Rambla Migdia 2	9005201	ST	0,64	NO	NO	2.1
17 Balneari	1668104	ST	0,67	NO	NO	5.12
18 Paradis Nord	3068603	ST	3,22	>70%	SI *	5.5.2
19 Parc Mont-roig	8335504	ST	4,12	>70%	SI *	6 - 9.1 - 8.4
20 Espais Lliures Oliviers	6212914	ST	0,247	NO	NO	5.6
21 Cooperativa Agrícola	8908309	TRAMITAT	0,26	NO	SI	2.1
22 Mont-roig Badia 2	2158424	ST	0,44	NO	NO	8.2
Poligon d'actuació Carrer Sevilla	6111903	ST	0,485	NO	NO	3.5.3

C) SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

SUD		(1) Situació adminis.	Sup. Aprox	(2) Urbanització	REPARCEL.LACIÓ	(4) Clau Urbanística
1 LES FEMADES	8404615	ST	5,06	NO	NO	SUD-1
2 BARRANC DE VILANOVA	9106901	ST	4,04	NO	NO	SUD-2
3 CASALOT NORD	5545426	PLA PAR - APR.INI.	66,53	NO	NO	SUD-3
4 SECTOR DE DINAMITZACIÓ ECONOMICA E.C	POL. 36 PARC. 45	ST	44,14	NO	NO	SUD-4
5 LES POBLES CENTRE	2061401	TRAMITAT	7,32	NO	NO	SUD-5
6 LES POBLES MIGDIA-1	2059901	TRAMITAT	3,89	NO	NO	SUD-6
7 LES SENIES	1659902	ST	15,33	NO	NO	SUD-7
8 LA PORQUEROLA	9950304	ST	40,13	NO	NO	SUD-8
9 CAMI DEL CLOT DEL BONDIA	8308132	ST	17,13	NO	NO	SUD-9
10 SOLEMIO	7839901	TRAMITAT	67,23	SI (>50%)	SI	SUD-10 i d'altres
11 BONMONT TERRES NOVES	5556801	TRAMITAT	148,32	SI	SI	SUD-11 i d'altres
12 CASALOT LLEVANT	5543610	PLA PAR - APR.INI.	19,07	NO	NO	SUD-12
13 NOU MIAMI	6125305	ST	49,87	NO	NO	SUD-13

D) REGULACIÓ DELS ÀMBITS DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (SUND)

SUND		(1) Situació adminis.	Sup. Aprox	(2) Urbanització	(3) Edificació	(4) Clau Urbanística
1 LES SORTS DEL REI		ST	23,48	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL
2 RIFA		ST	26,49	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL
3 LES POBLES MIGDIA 2		ST	3,12	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL
4 COMPLEX HOTELER MIAMI		ST	8,05	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL
5 NOU CENTRE URBA LLASTRES		ST	30,21	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL
6 CLOT D'EN XON		ST	2,41	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL
7 MASOS D'EN BLADER		ST	3,02	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL
8 PORTAL NORD MIAMI		ST	17,47	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL
9 CAMI DE LES ARENES		ST	6,20	NO	NE	PENDENT PLA PARCIAL

Codis:

- (1) Sense Tramitació/Pla Parcial/Tramitat/Sense Reparcel.lar/Parcel.lar/Urbanitzat/(...)
(2) SI/NO/Parcialment/>70%/(...)



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

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

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

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

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

En el municipio de Mont-Roig del Camp:

1. Han transcurrido 22 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
2. Existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado, según se desprende de lo expuesto en el apartado 1.3.2 de esta ponencia, que alejan la relación de mercado (RM) de la establecida por la Orden de 14 de octubre de 1998.
3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio que han contribuido al desfase indicado en el punto anterior.

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



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

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

Polígono	Denominación	Uso	Valor catastral medio [2012] €/m ²	Valor de Mercado medio €/m ²	Valor catastral / Valor Mercado
'001	Nucleo	V	222	1.728	0,13
'002	Mont-roig Badia	V	454	2.018	0,22
'003	Club Mont-roig	V	311	1.368	0,22
'004	Pins de Miramar	V	220	2.070	0,11
'005	Miami	V	281	1.468	0,19
'006	Bonmont-Casalot	V	593	1.651	0,35

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 0,18 % de los valores de mercado.



Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, de acuerdo a las funciones atribuidas en el artículo 6.b del RD 417/2006, de 7 de abril por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobó en sesión de 24 de febrero de 2011 y 28 de Marzo de 2012, los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales.

En base a estos criterios y de conformidad con en el artículo 11.b del citado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló las propuestas coordinadas de valores en sesión de 19-03-2012, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven 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 28 de marzo de 2012 asignó para el municipio:

MONT-ROIG DEL CAMP

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 RD1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del RD 1464/2007, de 2 de noviembre :

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 4= 450 €/m²

Módulo básico de construcción:

MBC 2= 650 €/m²

En la sesión, ya mencionada, de 28 de Marzo de 2012 de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria se informó sobre la circular 02.04/2012/P de actualización de la circular 12.04/04, aprobada por la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores, para el año 2012, en la que se determinan los coeficientes de gastos y beneficios que son de aplicación a cada zona de valor, así como el importe correspondiente a cada una de ellas.

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



La Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Catalunya verificó, en sesión de 12-04-2012, 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.

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 fije exclusivamente un valor unitario (VUB) se determinará, en todos los casos un valor de repercusión VRB que tendrá carácter supletorio. Estos valores básicos de polígono se incluyen en el cuadro 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 se valorará por aplicación del valor de repercusión, euros por metro cuadrado construido, de cada uso recogido en la zona de valor correspondiente, sobre:



- ↗ En el caso de suelo sin edificar, los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.
- ↗ En el caso de suelo edificado, los metros cuadrados realmente contruidos.

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

- a) Urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar.
- b) Uso industrial en edificación abierta.

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

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

2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

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

La edificabilidad permitida por el planeamiento para cada zona urbanística.

2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

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



2.2.3.4. Valoración bajo rasante

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido 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 y del valor de repercusión para el uso previsto en la parcela de la zona de valor correspondiente. En el caso de zonas de valoración por unitario, el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario de zona a la superficie de la parcela.

El valor de las parcelas con la totalidad de la construcción ruinoso será el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

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 y que la edificación sea propiedad única.
- ▲ Que la parcela tenga el 50% o más de la edificación en estado de conservación ruinoso.

2.2.3.6. Parcelas subedificadas

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

No se valorará la diferencia entre el techo materializable y el efectivamente construido, salvo que 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.

2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

§

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

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

2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

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

1. 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).
2. 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).



3. Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).
4. En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados construidos (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 punto 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.

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

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

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

- 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 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.
- Se han seguido las directrices derivadas de los criterios marco de coordinación aprobados en 2011 en los cuales se adecua el módulo correspondiente como indicador de la dinámica inmobiliaria de los municipios.

Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros



cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario).

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

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

→ Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:

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

En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se podrá valorar aplicando el valor unitario de la zona a los metros cuadrados de suelo, o bien, se podrá aplicar el mismo criterio indicado anteriormente, utilizando el valor de repercusión VRB del correspondiente polígono de valoración.

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

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

En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se podrá valorar aplicando el valor unitario de la zona a los metros cuadrados de suelo, o bien, se podrá aplicar el mismo criterio indicado anteriormente, utilizando el valor de repercusión VRB del correspondiente polígono de valoración.



→ Anejos

A efectos de la utilización del valor de repercusión del suelo, se entenderán como "anejos" aquellos elementos complementarios al uso principal, como almacenes y cobertizos de pequeña entidad, así como los locales complementarios al uso principal que no presenten un uso definido y que se puedan asociar al uso almacén, y aparcamientos y zonas de rodadura (salvo descubiertos y con estructura ligera de grandes superficies comerciales o industriales), de acuerdo con las instrucciones vigentes al efecto.

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 que estén en zonas con ordenación de 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 POUM] o [por la ponencia de valores]
En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

Campo de aplicación: En parcelas sin edificar en las que no se conceda licencia de edificación por este motivo, en cuyo caso no será de aplicación el coeficiente F.

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: En parcelas sin edificar. No será de aplicación en parcelas pendientes de reparcelación. Si dicha irregularidad hiciese el solar inedificable, no se aplicará este coeficiente, sino el F.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

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

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

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

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.



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

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

Campo de aplicación: El coeficiente de superficie inferior a la mínima se aplicará en parcelas sin edificar, sólo si no se conceden licencias de obra, por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente. El coeficiente de superficie superior a dos veces la mínima se aplicará sólo si no se puede subdividir la parcela y a la superficie en exceso. No será de aplicación en suelo urbanizable.

Coficiente 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.

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

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

Campo de aplicación: En parcelas sin edificar donde el planeamiento haya establecido expresamente esta calificación urbanística.



2.2.4. Valoración de las construcciones

2.2.4.1. Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2.2.4.2. Valoración

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

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

2. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado 2.2.4.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas que se incluye como Documento 3.
3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido (o euros por metro cúbico en el caso de silos y depósitos correspondientes a las tipologías 10.3.6, 10.3.7 y 10.3.8), será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 2.2.4.4.
4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido. En los silos y depósitos será el resultado de multiplicar su volumen por el precio unitario obtenido.
5. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el Cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada.



2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
1.3.2 ANEXOS		0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		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 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
2.3.2 ESTACIONES		2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		5.4 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
4.2 HIPODROMOS,	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95		
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05



TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TIPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
10.3.7 DEPÓSITOS LIQUIDOS (M3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15		
10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25		

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



7. Las construcciones indispensables para las explotaciones agrarias, cuya tipología constructiva no corresponda con las existentes en el cuadro anterior, se asimilarán a las mismas, de acuerdo con los ejemplos contenidos en el catálogo de tipologías constructivas del Documento 3 de esta ponencia. Para determinar el valor de reposición de las construcciones indispensables para las explotaciones agrarias se les aplicará el Modulo Básico de Construcción MBC-7 según acuerdo de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Catalunya.

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

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

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

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

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

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

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

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

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



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

Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

t AÑOS COMPLETOS	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	CATEGORÍAS 3-4			CATEGORÍAS 3-4			CATEGORÍAS 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 -más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Siendo:

F_a = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

F_c = Fecha de construcción.

F_r = Fecha de reforma.

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

$i = 0.25$ con reforma mínima.

$i = 0.50$ con reforma media.

$i = 0.75$ con reforma total.

$i = 1.00$ en caso de rehabilitación.

No es de aplicación este coeficiente, por considerarse que su mantenimiento es continuo y no están depreciados por su antigüedad, a los edificios incluidos en los siguientes casos: Campings, Campos de golf,

Coeficiente I) Estado de conservación.

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

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

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

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



2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general

2.2.5.1. 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:

Coefficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

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

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

Coefficiente 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: Viviendas y locales en manzana cerrada, cuyos huecos abran todos a patio de parcela, no de manzana, considerado como tal el patio interior de parcela o aquel que no siéndolo tenga dimensiones que hagan imposible inscribir un círculo de diámetro $d=h/3$, siendo h la altura de la edificación.

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: No se aplicará en caso de que se permita o se haya realizado una demolición total.

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

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

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

Campo de aplicación: En ningún caso será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo.

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.

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

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



Cuando 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 RD 1464/2007 de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales:

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

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:

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

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; los valores que adopta para cada una de las zonas de valor son los coordinados al efecto y 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 antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como en fincas infraedificadas u ocupadas por construcciones ruinosas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adoptará valor 1,00.

En las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas,



todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

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

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

2.2.6. VALORACIÓN SINGULARIZADA

2.2.6.1. Valoración de campos de golf

Los campos de golf son bienes inmuebles que poseen determinadas características específicas con especial incidencia en la valoración catastral, reconocidas por el RD 1020/1993 al calificarlos como edificios singulares de carácter especial (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y Cuadro Marco.

Los valores de suelo de los campos de golf situados dentro del límite del suelo de naturaleza urbana son los determinados en los planos de zonas de valor de la Ponencia, y tienen en cuenta las características de localización, superficie ocupada y calificación urbanística. Los valores de suelo de los campos de golf situados en suelo de naturaleza rústica se determinan por el procedimiento establecido normativamente.



Por otra parte, son determinantes para la valoración de las construcciones:

- La propia entidad de los campos de golf y la expansión del área de influencia de su propia actividad, que puede afectar a la homogeneidad del área económica correspondiente al municipio en que se ubique y hacer aconsejable la asignación de MBC distintos para evitar disfunciones.
- La importancia y trascendencia que la conservación y el mantenimiento tiene para posibilitar la utilización de las instalaciones, de tal manera que un mantenimiento inadecuado las hace inservibles, con la consecuencia de que el valor no evolucione con la antigüedad y estado de conservación de la edificación en la forma que recogen los coeficientes H e I de la Norma 13.
- La peculiaridad de las características constructivas, en orden a orientar la asignación de los coeficientes del valor de las construcciones.

Así, en la construcción "campo de golf" se aprecia una relativa uniformidad tanto en la extensión necesaria como en sus elementos básicos, y pueden distinguirse al respecto dos tipos: los que cuentan con 18 hoyos, con una superficie media en el entorno de 40 Ha, y los de 9 hoyos, con una superficie media en el entorno de 20 Ha, comprendiendo tanto en uno como en otro caso, las siguientes zonas: las de prácticas (campo y greens de prácticas), las de salida (tees), las de transición (calles, rough, espacios entre calles), las de llegada (greens), las trampas de arena (bunkers), arroyos y lagos artificiales, plantaciones de arbolado específico, etc.

Respecto a la determinación del valor catastral, hay que señalar que generalmente este tipo de inmuebles no está sometido a la ley de oferta y demanda, por lo que el "valor de mercado" habrá que entenderlo asimilado a la suma de los costes de adquisición del suelo y de ejecución de la construcción que, en el mecanismo de la valoración catastral, se traduce en el tratamiento particular del coeficiente de gastos y beneficios de promoción de la fórmula de la Norma 16, y en definitiva en la selección de la forma de valoración.

En el caso de los campos de golf situados en el suelo de naturaleza urbana, el suelo se valora por unitario, por concurrir los requisitos necesarios según lo establecido en la norma 19 del RD 1020/1993. No procede la aplicación de ninguno de los coeficientes concretos del valor del suelo establecidos en la norma 10.

En la valoración se incluyen la totalidad de las construcciones existentes en el recinto.



Las construcciones se clasifican en:

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

Construcciones singulares

Son las construcciones "campos de golf", recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 con el uso 10, clase 3 y modalidades 4. La superficie construida a considerar en la valoración de las construcciones tipificadas como 10.3.4, será la resultante de deducir de la superficie total de suelo, obtenida con arreglo a lo establecido en la instrucción primera, la ocupada por las construcciones convencionales.

Módulo Básico de Construcción

El MBC será el asignado por la Junta Técnica Territorial para construcciones del campo de golf del municipio, o en su defecto el asignado para el conjunto de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos.

Asignación categoría a construcciones singulares para determinación coeficientes cuadro Norma 20

A partir del estudio de los costes de construcción y en función de los elementos que comprende y de su nivel de calidad, los coeficientes que se corresponden con los costes reales de construcción se acotan a los de las categorías 2 a 6.



Coeficientes correctores del valor de las construcciones singulares

Por la propia naturaleza de estas construcciones, no son de aplicación los coeficientes H de antigüedad de la construcción y eI de estado de conservación, establecidos en la Norma 13.

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

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

El valor catastral de estos inmuebles está constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales existentes y el valor de las construcciones singulares, afectada la suma únicamente por el coeficiente RM de referencia al mercado.

En consecuencia, dada su específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario, no le son de aplicación ni la componente de gastos y beneficios de promoción, ni los coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones definidos en la Norma 14.

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

El suelo ocupado por construcciones de uso o destino residencial se valora como finca independiente con los criterios generales del resto de las construcciones.

2.2.6.2. Valoración de Campings

Los campings son bienes inmuebles que poseen determinadas características específicas con especial incidencia en la valoración catastral, reconocidas por el RD 1020/1993 al calificarlos como edificios singulares de carácter especial (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y Cuadro Marco.



Los valores de suelo de los campings situados dentro del límite de suelo de naturaleza urbana son los determinados en los planos de zonas de valor de la Ponencia, y tienen en cuenta las características de localización, superficie ocupada y calificación urbanística. Los valores de suelo situados en suelo de naturaleza rústica se determinan por el procedimiento establecido normativamente.

En este tipo de inmuebles son determinantes para la valoración de las construcciones:

- La importancia y trascendencia que la conservación y el mantenimiento tiene para posibilitar la utilización de las instalaciones, de tal manera que un mantenimiento inadecuado las hace inservibles, con la consecuencia de que el valor no evolucione con la antigüedad y estado de conservación de la edificación en la forma que recogen los coeficientes H e I de la Norma 13.
- La peculiaridad de las características constructivas, en orden a orientar la asignación de los coeficientes del valor de las construcciones.

Respecto a la determinación del valor catastral, hay que señalar que generalmente este tipo de inmuebles no está sometido a la ley de oferta y demanda, por lo que el "valor de mercado" habrá que entenderlo asimilado a la suma de los costes de adquisición del suelo y de ejecución de la construcción que, en el mecanismo de la valoración catastral, se traduce en el tratamiento particular del coeficiente de gastos y beneficios de promoción de la fórmula de la Norma 16, y en definitiva en la selección de la forma de valoración.

En el caso de los campings situados en suelo de naturaleza urbana, el suelo se valora por unitario, por concurrir los requisitos necesarios según lo establecido en la norma 19 del RD 1020/1993. No procede la aplicación de ninguno de los coeficientes concretos del valor del suelo establecidos en la norma 10.

En la valoración se incluyen la totalidad de las construcciones existentes en el recinto. Las construcciones se clasifican en:

_ Construcciones convencionales

Son 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, club social etc... El procedimiento de valoración es el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco, es decir, aplicación del precio unitario, obtenido del producto del valor del MBC del municipio por el coeficiente del cuadro de la Norma 20 que corresponda, a la



superficie construida determinada según la Norma 11.3, y multiplicado por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la Norma 13 que le fueran de aplicación.

_ Construcciones singulares

Son las construcciones "camping", recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 con el uso 10, clase 3 y modalidad 3. La superficie construida a considerar en la valoración de las construcciones tipificadas como 10.3.3, será la resultante de deducir de la superficie total de suelo, obtenida con arreglo a lo establecido en la instrucción primera, la ocupada por las construcciones convencionales, así como las áreas verdes, forestales y libres que aún dentro del ámbito del camping no disponen de las instalaciones adecuadas para ser consideradas como tal.

En cuanto a la asignación de la categoría a las construcciones singulares para la determinación de los coeficientes del cuadro de la Norma 20, a partir del estudio de los costes de construcción y en función de los elementos que comprende y de su nivel de calidad, los coeficientes que se corresponden con los costes reales de construcción se acotan a los de las categorías 5 a 9.

Coefficientes correctores del valor de las construcciones singulares :

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

Sin embargo, será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda del resultado de multiplicar 25 m² por la capacidad del camping, expresada por el número de personas.

El valor catastral de estos inmuebles está constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales existentes y el valor de las construcciones singulares, afectada la suma únicamente por el coeficiente RM de referencia al mercado.

En consecuencia, dada su específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario, no le son de aplicación ni la componente de gastos y beneficios de promoción, ni los coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones definidos en la Norma 14.

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



MINISTERIO
DE HACIENDA Y
ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN TARRAGONA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE TARRAGONA

CAPITULO 3 LISTADO DE POLIGONOS Y ZONAS DE VALOR



CAPÍTULO 3. LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

3.1. POLÍGONOS

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE MONT-ROIG DEL CAMP

Año ponencia: 2012

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
001	NUCLEO ANTIGUO	2	650,00	4	450,00	U34	200,00	R40	281,00
002	MONT-ROIG BADIA	2	650,00	4	450,00	U34	200,00	R30	617,00
003	CLUB MONT-ROIG	2	650,00	4	450,00	U40	101,00	R32	532,00
004	PINOS DE MIRAMAR	2	650,00	4	450,00	U32	241,00	R32	532,00
005	MIAMI	2	650,00	4	450,00	U38	130,00	R32	532,00
006	CASALOT-BONMONT	2	650,00	4	450,00	U36	163,00	R30	617,00

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 MONT-ROIG DEL CAMP

Año ponencia: 2012

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
R30	617,00	308,50	370,20	308,50	617,00	92,55		61,70	245,80	1,35		0,40	0,60
R32	532,00	266,00	319,20	266,00	532,00	79,80		53,20	212,80	1,35		0,40	0,60
R33	491,00	245,50	294,60	245,50	491,00	73,65		49,10	196,40	1,35		0,40	0,60
R34	450,00	225,00	270,00	225,00	450,00	67,50		45,00	180,00	1,35		0,40	0,60
R36	392,00	196,00	235,20	196,00	392,00	58,80		39,20	156,80	1,35		0,40	0,60
R36A	392,00	196,00	235,20	196,00	392,00	58,80		39,20	156,80	1,35		0,40	0,60
R40	281,00	140,50	168,60	140,50	281,00	42,15		28,10	112,40	1,30		0,40	0,60
R42	232,00	232,00	232,00	232,00	232,00	36,00		23,20	174,00	1,30		0,40	0,60
R43	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	36,00		21,00	157,50	1,25		0,40	0,60
PR40A	281,00	140,50	168,60	140,50	281,00	42,15		28,10	112,40	1,30	6,45		0,60
PR40B	281,00	140,50	168,60	140,50	281,00	42,15		28,10	112,40	1,30	10,54		0,60
PR40	281,00	140,50	168,60	140,50	281,00	42,15		28,10	112,40	1,30	5,68		0,60

Códigos explicados:

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 constr.) para los usos que se indican.

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

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

Tipo UB. 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 constr.) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.10 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



PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE MONT-ROIG DEL CAMP

Año ponencia: 2012

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES UNITARIOS					REDUCCIÓN		
Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U30	286,00	28,60	214,50	1,25		0,40	0,60
U32	241,00	24,10	180,75	1,25		0,40	0,60
U34	200,00	20,00	80,00	1,25		0,40	0,60
U36	163,00	16,30	122,25	1,25		0,40	0,60
U38	130,00	13,00	97,50	1,20		0,40	0,60
U40	101,00	10,10	75,75	1,20		0,40	0,60
PU32	241,00	24,10	96,40	1,25	5,68		0,60
PU32A	241,00	24,10	96,40	1,25	6,49		0,60
PU34	200,00	10,00	80,00	1,25	5,68		0,60
PU36	163,00	16,30	65,20	1,25	5,68		0,60
PU40	101,00	10,10	40,40	1,20	6,46		0,60
PU40A	101,00	10,10	40,40	1,20	7,30		0,60
PU40B	101,00	10,10	40,40	1,20	10,54		0,60

Código empleado:

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

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

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

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

Tipo RU: 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/Anex: Garajes, trasteros y anexos

GB: En su caso, valor de repercusión (euros/m² constr) aplicable según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.10 del presente documento

Val.Inicial: Valor unitario inicial (euros/m² suelo), aplicable en su caso, según los criterios establecidos en el apartado 2.2.3.9 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 Y
ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN TARRAGONA

GERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE TARRAGONA