

## **DOCUMENTO 1**

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

**Documento de Ponencia de valores total sometido a trámite de  
audiencia previo a su aprobación.**



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

## 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:

VÍCAR

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, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (a partir de ahora texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), que dispone en su artículo 25.1 que "la ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores."

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

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

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

En cumplimiento del artículo 25 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, 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 **Andalucía**.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, así como en la legislación urbanística autonómica de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

En aplicación de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, modificada por la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, 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 en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

## **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), en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

- 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 aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.
- 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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 PGOU de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, vigente en el municipio, aprobado definitivamente el 10/06/2009 y publicado en el B.O.P., número 194, de fecha 07/10/2009 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 ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado, con plan parcial aprobado definitivamente.

En todo caso, los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Desde la fecha de aprobación del PGOU de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA hasta ahora vigente, el desarrollo urbanístico ha consistido en:

- Plan Parcial de UE-3-LG, aprobado el 25/04/2013 y publicado en el B.O.P. el 09/07/2013
- Plan Parcial de UE-11-LG, aprobado el 24/07/2015 y publicado en el B.O.P. el 09/11/2015.
- Plan Especial de Reforma Interior de UE-1-V, aprobado el 26/04/2011 y publicado en el B.O.P. el 09/06/2011.
- Modificación puntual del PGOU de UE-2-LG-A, aprobado el 21/04/2013 y publicado en el B.O.P. el 09/07/2013.
- Plan Especial de Reforma Interior de UE-104-PV, aprobado el 18/07/2013 y publicado en el B.O.P. el 22/08/2013.
- Modificación puntual del PGOU de S-BA-2, aprobado el 10/04/2012 y publicado en el BOJA el 08/06/2012.

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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

### **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 de la Ley del Catastro Inmobiliario 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 **Vícar**:

1. Han transcurrido **13** años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
2. Existen diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes.
3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio.

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

## Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

### 2.1. COORDINACIÓN

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI), 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 y su revisión en sesión de 12 de marzo de 2021

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 6 de abril de 2021, 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 9 de abril de 2021 asignó para el municipio:

#### VÍCAR

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 redacción establecida por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre y el acuerdo de la CSCI de fecha 12 de marzo de 2021.

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 5: 210 €/m<sup>2</sup>

Módulo básico de construcción:

MBC 3: 600 €/m<sup>2</sup>

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 12 de marzo de 2021 se informó sobre la Circular 02.04/2021/P, de 16 de marzo, de actualización de la Circular 01.04/2020 sobre ponencias de valores, aprobada por la Dirección General del Catastro, 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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 (JTTCI) de Andalucía ha verificado, en sesión de 14 de mayo de 2021, el ajuste de la presente ponencia de valores a los criterios de coordinación anteriormente expuestos.

Además, en la referida sesión de 6 de abril de 2021 la JTTCI aprobó la aplicación en la valoración por repercusión de locales con tipología 1.2.3, 1.1.3, 2.2.1 y 2.2.2 y uso garaje-aparcamiento, de un coeficiente N conjunto de depreciación económica de cuantía 0,70.

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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

## 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 listado 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.

La división de polígonos se ha realizado atendiendo a diferentes circunstancias como son la morfología, el planeamiento urbanístico, el uso predominante o el estado de desarrollo. Así tenemos en primer lugar el polígono 001 que se corresponde con el núcleo principal del término municipal y es donde se agrupa la mayor parte de la población. El polígono 002 engloba la zona del campo de golf de La Envía. Por otro lado tenemos una serie pequeños núcleos como son la Villa de Vícar, el Barrio de Archilla, Cañada Sebastiana, La Cimilla, Cortijos de Marín, Cosario, Llano de Vícar, El Parador y Yegua Verde , los cuales conforman el polígono 003. El polígono 004 lo constituye el campo de golf propiamente dicho. Los ámbitos de uso industrial predominante del municipio están incluidos en el polígono I01. Por último, los suelos urbanizables con ordenación detallada conforman el polígono UBZ.

### 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).





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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 sobreedificadas, 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 m<sup>2</sup> 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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, referida a núcleo urbanos, sectores urbanizables con ordenación detallada, unidades de actuación o ejecución o, en general, áreas y zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado o urbanizable con ordenación detallada.

La media de la edificabilidad permitida por el planeamiento cuando éste fije edificabilidades concretas sensiblemente semejantes en los ámbitos anteriores.

#### 2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

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

#### 2.2.3.4. Valoración bajo rasante

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

#### 2.2.3.5. Parcelas sin edificar, construcción ruinosas e infraedificadas

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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:

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

- 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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.

- 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 neta 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 calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo neta 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 contruidos 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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

- Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:
  - 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.
  - En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se valorará por aplicación del valor unitario de equipamientos de la zona a los metros cuadrados de suelo.
- Suelo destinado a zonas verdes:
  - En el caso de que se ubique en una zona de valoración por repercusión, se valorará por aplicación del valor de repercusión de zonas verdes de la zona de valor correspondiente, a los metros 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.
  - 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...



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

#### 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: Parcelas sin edificar con ordenación en manzana cerrada.*

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: Parcelas sin edificar con ordenación en manzana cerrada.*

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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: 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:*

*Parcelas sin edificar.*

*Inferior a la mínima: Cualquier ordenación solo si no se conceden licencias de obra, por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente.*

*Superior a 2 veces la mínima: Ordenación abierta. Solo si no se puede subdividir y a la subparcela en exceso.*

*No será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo.*

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





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

corrector de 0,70, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor de zona.

*Campo de aplicación: Parcelas sin edificar y siempre que el planeamiento haya establecido expresamente esta calificación urbanística. No siendo de aplicación en suelo bruto.*

## **2.2.4. Valoración de las construcciones**

### **2.2.4.1. Definiciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

#### 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 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 NAVES DE FABRICACIÓN 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 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
		3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTÁCULOS	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 HOSTELERÍA	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 CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENÉFICOS 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 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 DE carácter 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 CARÁCTER 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 URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15		
10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25		

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

2. En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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

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

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

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

Coeficiente 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:



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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

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

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

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

Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

2. 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:
- 0.1. 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.

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

El estado original es el que presenta 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:



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

t	H																	
Años Completos	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	
	EV1	EV2	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	0,35
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	0,35
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	0,32
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	0,32
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	0,32
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34	0,62	0,44	0,56	0,37	0,49	0,29
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	0,29
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	0,29
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	0,26

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.

0.3. 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.





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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 de estados de vida recogido en el anexo al documento 3. 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 de estados de vida recogido en el anexo al documento 3. En dicho Anexo 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. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación**

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





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

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

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

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

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

*Campo de aplicación:*

*Manzana cerrada.*

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

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

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

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

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

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

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

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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 1020/1993, 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.

Con objeto de adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas generales de valoración recogidas en el presente documento, a las características específicas del mercado de garajes/aparcamientos, en la valoración por repercusión de locales con tipologías 1.2.3, 1.1.3, 2.2.1 y 2.2.2 y uso garaje-aparcamiento, será de aplicación el coeficiente N conjunto de depreciación económica de cuantía 0,70.

En el caso de fincas infraedificadas, valoradas de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2.3.5 del presente documento, este coeficiente será de aplicación sólo al valor de la construcción de los locales que cumplan las condiciones anteriormente indicadas.

Dicho coeficiente ha sido aprobado expresamente por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía en sesión celebrada el día 6 de abril de 2021 y se ajusta a lo establecido en la norma 14 del RD 1020/1993 al responder a una situación de depreciación de los inmuebles del referido municipio derivada de la baja dinámica inmobiliaria existente en el 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

#### 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 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/m<sup>2</sup> construido.

$V_r$  = Valor de repercusión del suelo en euros/m<sup>2</sup> construido.

$V_c$  = Valor de la construcción en euros/m<sup>2</sup> 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 recogidos en el listado de zonas de valor del capítulo 3, apartado 3.2.

La referida componente de gastos y beneficios, como factor que interviene en la formación del valor del producto inmobiliario, de acuerdo con la fórmula general indicada, es tenida en cuenta mediante la aplicación del método residual en la determinación de los valores de suelo, y en tanto que permite reproducir el valor de los distintos productos inmobiliarios existentes en cada zona de valor, será de aplicación, en todo caso, en el cálculo de los valores catastrales individualizados, sin perjuicio de las siguientes consideraciones:

- 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

equipamiento 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:



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

Características del campo de golf	Categoría correspondiente del cuadro de la norma 20		
	2 y 3	4	5 y 6
<b>CALIDAD CONSTRUCTIVA</b>	<b>BUENA</b>	<b>NORMAL</b>	<b>SENCILLA</b>
<b>Movimiento de tierras</b>	Grande	Normal	Sencillo
<b>Superficie</b>	>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
<b>Instalaciones de drenaje y riego</b>	Sistemas automatizados	Ambos con sistema manual	Sólo riego con sistema manual
<b>Lagos artificiales</b>	Gran superficie	Superficie media	No o reducidos
<b>Vegetación</b>	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 equipamiento 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

#### -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 o 5 estrellas	5
Camping de 1ª categoría o 4 estrellas	6
Camping de 2ª categoría o 3 estrellas	7
Camping de 3ª categoría o 2 estrellas	8
Camping de 3ª categoría o 1 estrella	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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

multiplicar 25 metros cuadrados por la capacidad del camping expresada por el número de personas.

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

#### 2.2.6.2. Aeródromos y helipuertos

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

##### - Superficie de suelo

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

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

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

##### - Valor del suelo

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





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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			1ªA	1ª	2ª	3ª
ZONA DE AIRE	Pistas aterrizaje y despegue	m longitud	3701,7	2000,7	1717,2	1287,9
	Pistas o calles de rodadura	m longitud	2802,6	1514,7	1304,1	972
	Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista	m²	97,2	89,1	81	72,9
ZONA DE TIERRA	Torre de control	m altura	89505	62653,5	53824,5	48438
	Hangares	m²	494,1	453,6	421,2	380,7

HELIPUERTOS		UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €			
CATEGORÍA			1ª	2ª	3ª	4ª
ZONA DE AIRE	Áreas aterrizaje y despegue	m longitud	1628,1	1223	915,3	866,7
	Calles de rodadura	m longitud	1231,2	988,2	793,8	753,3
	Área de estacionamiento	m²	89,1	81	72,9	72,9
ZONA DE TIERRA	Hangares	m²	453,6	421,2	380,7	356,4

- 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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

- 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.
- 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:



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

- 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 exceso de superficie a considerar en cada municipio a la que se aplicará el coeficiente antes mencionado, se utilizará la fórmula siguiente:

$$S_{n \text{ exceso}} = (S_{mun \ n} / ST) * (ST - 10.000.000)$$

Donde:

$S_{n \text{ exceso}}$  = Superficie del suelo a considerar en exceso en el término municipal en m<sup>2</sup>.

$S_{mun \ n}$  = Superficie del suelo de la presa, embalse y salto de agua situada en el término municipal en m<sup>2</sup>.

ST = Superficie total del suelo de la presa, embalse y salto de agua en m<sup>2</sup>, igual a la suma de las situadas en todos los municipios afectados ( $\sum S_{mun \ n}$ ).



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

A la diferencia de la superficie total de suelo en el término municipal menos la superficie considerada en exceso ( $S_{\text{municipal}} - S_{\text{exceso}}$ ) no se le aplicará el citado coeficiente.

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, entendiendo 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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

CONSTRUCCIONES CON VAL. SINGULARIZADA	ELEMENTO CONSTRUCTIVO	UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN EUROS C										
			Bóveda		Gravedad hormigón		Gravedad mampostería		Materiales sueltos		Materiales sueltos propio río		
PRESA O AZUD	Volumen de presa	m³ volumen de presa	156,49		107,00		98,66		29,24		20,57		
	Superestructura	m² superficie de coronación	289,66										
	Cámaras y galerías	m³ volumen de presa	1,38										
	Impermeabilización	m²	42,36										
	Cierre	m³/segundo capacidad de aliviadero	494,59										
PANTALLA IMPERMEABILIZANTE	Pantalla impermeabilizante de bentonita cemento	m²	109,03										
CENTRAL HIDROELÉCTRICA	Central hidroeléctrica subterránea	m²	1417,50										
	Central hidroeléctrica sobre rasante	m²	1053,00										
	Central H exceso superficie> 4.000	m²	931,50										
OTRAS INSTALACIONES	Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas	m	Diámetro en metros										
			0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5	6	7	
			92,18	184,36	276,53	368,71	516,21	663,71	884,93	1290,57	1769,85	2323,00	
	Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto	m³ de hormigón	124,578										
	Cámara de carga y obra civil del parque de transformación	m³ de hormigón	124,578										
	Canal autoportante de acueducto	m³ de hormigón	195,372										
	Estructura canal autoportante de acueducto	m²	179,496										
	Sifones	m	Diámetro en metros										
			0,5	1	1,5	2	2,5	3	4	5	6	7	
			24,54	73,71	147,50	245,84	307,23	442,50	589,92	860,38	1179,93	1548,64	
	Chimeneas de equilibrio y toma de agua	m	Diámetro en metros										
			1	2	3	4	5	6	7	9	11	13	
				171,32	342,71	514,03	848,31	1182,60	1590,52	1998,43	3540,02	5081,62	6623,37
	Tubería forzada de acero	kg	3,402										
	Tubería forzada de acero en túnel	kg	4,212										
	Vía de acceso	m²	132,354										
	Vía de acceso en túnel	m²	330,642										





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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 m<sup>3</sup>, en las presas de hormigón, y de 1.000.000 de m<sup>3</sup>, 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 el exceso de volumen a considerar en cada municipio al que se le aplicará el coeficiente antes mencionado, se utilizará la fórmula siguiente:

$$V_{n \text{ exceso}} = (V_{\text{mun } n} / VT) * [VT - (500.000 \text{ ó } 1.000.000)]$$

(En la valoración se elegirá el que corresponda según el tipo de presa)

Donde:

$V_{n \text{ exceso}}$  = Volumen a considerar en exceso en el término municipal en m<sup>3</sup>.

$V_{\text{mun } n}$  = Volumen de la presa situado en el término municipal en m<sup>3</sup>.

VT = Volumen total de la presa, igual a la suma de los volúmenes situados en todos los términos municipales afectados ( $\sum V_{\text{mun } n}$ ).

A la diferencia del volumen total de la presa situado en el término municipal menos el volumen considerado en exceso ( $V_{\text{mun } n} - V_{n \text{ exceso}}$ ) no se le aplicará el citado coeficiente.

- 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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 formula:

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

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 m<sup>2</sup> 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

- 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/m<sup>3</sup>.

- 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:



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

- 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 m<sup>3</sup> 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

- 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 equipamiento 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 m<sup>3</sup>.

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 m<sup>3</sup>.

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

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	$\text{m}^3$	4,050
Para residuos no peligrosos	$\text{m}^3$	6,885
Para residuos peligrosos	$\text{m}^3$	11,571

- 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  $500.000 \text{ m}^3$ , al exceso sobre la misma se le aplicará un coeficiente por exceso de capacidad que tendrá un valor de 0,90.
2. Los módulos del cuadro de costes unitarios para la valoración de las 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.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA DE ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

## CAPÍTULO 3. LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

### 3.1. POLÍGONOS

PONENCIA DE VALORES TOTAL

Año ponencia: 2021

DEL MUNICIPIO DE VICAR

#### RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
001	CASCO URBANO LA PUEBLA	3	600,00	5	210,00			R28	100,00
002	LA ENVIA	3	600,00	5	210,00	U25	108,00	R28	100,00
003	NUCLEOS	3	600,00	5	210,00	U30	13,00	R30	54,00
004	CAMPO DE GOLF	3	600,00	5	210,00	U31	8,00	R28	100,00
I01	INDUSTRIAL	3	600,00	5	210,00	U27	53,00	R28	100,00
UBZ	URBANIZABLE	3	600,00	5	210,00	U28	35,00	R28	100,00

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.





MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA DE ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

### 3.2. ZONAS DE VALOR.

PONENCIA DE VALORES TOTAL Año ponencia: 2021  
DEL MUNICIPIO DE VICAR

#### 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
R24A	250,00	187,50	187,50	125,00	250,00	8,00		187,50	187,50	1,20		0,40	0,60
R25A	205,00	153,75	153,75	102,50	205,00	8,00		153,75	153,75	1,20		0,40	0,60
R28	100,00	75,00	75,00	50,00	100,00	9,00		75,00	75,00	1,10		0,40	0,60
R28A	100,00	75,00	75,00	50,00	100,00	8,00		75,00	75,00	1,10		0,40	0,60
R29	75,00	56,25	56,25	37,50	75,00	9,00		56,25	56,25	1,10		0,40	0,60
R29A	75,00	56,25	56,25	37,50	75,00	8,00		56,25	56,25	1,10		0,40	0,60
R30F	54,00	40,50	40,50	27,00	54,00	8,00		40,50	40,50	1,05		0,40	0,60
R30	54,00	40,50	40,50	27,00	54,00	8,64		40,50	40,50	1,05		0,40	0,60
PR28	100,00	75,00	75,00	50,00	100,00	9,00		75,00	75,00	1,10	7,30	0,00	0,60
PR28B	100,00	75,00	75,00	50,00	100,00	9,00		75,00	75,00	1,10	9,73	0,00	0,60
PR30	54,00	40,50	40,50	27,00	54,00	8,64		40,50	40,50	1,05	9,73	0,00	0,60

##### VALORES UNITARIOS

##### REDUCCIÓN

Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U25	108,00	10,80	81,00	1,05	0,00	0,40	0,60
U27	53,00	5,30	39,75	1,05	0,00	0,40	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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA DE ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

VALORES UNITARIOS					REDUCCIÓN		
Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U28	35,00	3,50	26,25	1,00	0,00	0,40	0,60
U30	13,00	1,30	9,75	1,00	0,00	0,40	0,60
U31	8,00	0,80	6,00	1,00	0,00	0,40	0,60
PU28	35,00	3,50	26,25	1,00	3,24	0,00	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