



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

**PONENCIA DE VALORES TOTAL  
DE BIENES INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO DE  
VÍCAR**

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



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

## **PONENCIA DE VALORES TOTAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO DE VÍCAR**

La Ponencia de valores total del municipio de Vícar incluye los siguientes documentos:

### **ÍNDICE Y CONTENIDOS**

**DOCUMENTO 1.** MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR.

#### **ANEXOS.**

- I.** CERTIFICADO DE LA COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA.
- II.** DILIGENCIA DE COORDINACIÓN DE LA JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA.

**DOCUMENTO 2.** ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO.

**DOCUMENTO 3.** CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

**ANEXO.** CATÁLOGO DE ESTADOS DE VIDA.

**DOCUMENTO 4.** CARTOGRAFÍA

En Almería, a 14 de mayo de 2021.

EL TÉCNICO SUPERIOR DE INSPECCIÓN  
Ernesto Sánchez Mateu

Conforme  
EL GERENTE TERRITORIAL  
Yolanda Ríos Vallejo



## ÍNDICE

Contenidos .....	0 - 1
------------------	-------

## DOCUMENTO 1. MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

Capítulo 1. MEMORIA .....	1 - 1
---------------------------	-------

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO .....	1 - 1
-------------------------------------	-------

1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO DE NATURALEZA URBANA .....	1 - 2
---	-------

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA .....	1 - 4
---	-------

1.3.1. Justificación de la redacción de la Ponencia de valores .....	1 - 4
--	-------

Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS .....	1 - 5
---	-------

2.1. COORDINACIÓN .....	1 - 5
-------------------------	-------

2.2. VALORACIÓN .....	1 - 7
-----------------------	-------

2.2.1. División en polígonos .....	1 - 7
------------------------------------	-------

2.2.2. Zonas de valor .....	1 - 7
-----------------------------	-------

2.2.3. Valoración del suelo .....	1 - 7
-----------------------------------	-------

2.2.3.1. <i>Criterios generales de valoración</i> .....	1 - 7
---	-------

2.2.3.2. <i>Determinación de edificabilidades</i> .....	1 - 8
---	-------

2.2.3.3. <i>Criterios de subparcelación</i> .....	1 - 9
---	-------

2.2.3.4. <i>Valoración bajo rasante</i> .....	1 - 9
---	-------

2.2.3.5. <i>Parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosa</i> .....	1 - 9
---	-------

2.2.3.6. <i>Parcelas subedificadas</i> .....	1 - 10
--	--------

2.2.3.7. <i>Parcelas sobreedificadas</i> .....	1 - 10
--	--------

2.2.3.8. <i>Suelo pendiente de desarrollo</i> .....	1 - 11
---	--------

2.2.3.9. <i>Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes y otras particularidades de la valoración del suelo</i> .....	1 - 13
---	--------

2.2.3.10. <i>Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación</i> .....	1 - 14
--	--------

2.2.4. Valoración de las construcciones .....	1 - 16
---	--------

2.2.4.1. <i>Definiciones</i> .....	1 - 16
------------------------------------	--------

2.2.4.2. <i>Valoración</i> .....	1 - 17
----------------------------------	--------

2.2.4.3. <i>Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones</i> .....	1 - 17
--	--------

2.2.4.4. <i>Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación</i> .....	1 - 19
--	--------

2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general .....	1 - 23
--	--------

2.2.5.1. <i>Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación</i> .....	1 - 23
---	--------



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

2.2.5.2. <i>Formulación</i> .....	1 - 26
2.2.6. <i>Valoración singularizada</i> .....	1 - 27
2.2.6.1. <i>Campos de golf y campings</i> .....	1 - 27
2.2.6.2. <i>Aeródromos y helipuertos</i> .....	1 - 31
2.2.6.3. <i>Presas, embalses y saltos de agua que no tengan la consideración de BICE</i> .....	1 - 35
2.2.6.4. <i>Vertederos</i> .....	1 - 43
2.2.6.5. <i>Valor catastral</i> .....	1 - 46
<b>Capítulo 3. LISTADOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR</b> .....	P - 1
3.1. POLÍGONOS .....	P - 1
3.2. ZONAS DE VALOR .....	ZV - 1

## ANEXOS

- I. Certificado de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.
- II. Diligencia de coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria.

## DOCUMENTO 2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	2 - 2
<b>1. AMBITO DEL ESTUDIO</b> .....	2 - 3
<b>2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y TERRITORIAL</b> .....	2 - 5
2.1. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO .....	2 - 5
2.2. ANÁLISIS TERRITORIAL .....	2 - 8
<b>3. ANÁLISIS DE LOS DATOS INMOBILIARIOS</b> .....	2 - 9
<b>4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO</b> .....	2 - 17
<b>5. RELACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES CON LOS VALORES DE MERCADO</b> .....	2 - 25

ANEXO I . MAPA DE VALORES MEDIOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO DE USO RESIDENCIAL .....	2- 35
ANEXO II. LISTADO DE ÁMBITOS TERRITORIALES HOMOGÉNEOS DE USO RESIDENCIAL.....	2-36



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

## DOCUMENTO 3. CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

### 1. CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS ..... 3 – 1

**Anexo 1:** Diligencia de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía.

**Anexo 2:** Fichas de catálogo de tipologías constructivas agrarias o extensivas.

**Anexo 3:** Fichas de catálogo de estados de vida.

## DOCUMENTO 4. CARTOGRAFÍA

- Delimitación del suelo de naturaleza urbana, los polígonos de valoración y las zonas de valor.



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

## CONTENIDOS



MINISTERIO  
DE HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN ALMERÍA

GERENCIA TERRITORIAL  
DEL CATASTRO DE ALMERÍA

Comprende cuatro documentos, que como se establece en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, recogen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos del municipio de:

VÍCAR

Ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. De acuerdo con la disposición transitoria primera del 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, las reglas determinadas en esta ponencia de valores para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos serán de aplicación en la determinación del valor catastral de las construcciones de los bienes inmuebles rústicos del municipio.

Su contenido es el siguiente:

**Documento 1. MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR.**

En el capítulo 1 de este documento se describe el marco normativo contemplado para la valoración de bienes inmuebles urbanos dentro del procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Contiene asimismo la descripción de los terrenos que tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales y la referencia del planeamiento urbanístico general y de desarrollo vigente en el municipio.

Se incluye igualmente la justificación de la aprobación de la nueva Ponencia.

En el capítulo 2, se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a propuesta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria: descripción de Áreas Económicas Homogéneas con indicación de los Módulos Básicos de Repercusión del suelo (MBR) y Módulos Básicos de Construcción (MBC) asignados a las mismas.

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de la construcción, expresándose los elementos y consideraciones a tener en cuenta en la misma en función de la localización del inmueble, circunstancias urbanísticas y de mercado, coste de construcción, gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción que le afecten, y se establecen los valores y coeficientes correctores a aplicar en la valoración.



El capítulo 3, contiene la relación de polígonos, con indicación de sus valores básicos y la de zonas de valor, con indicación de los valores de suelo y de los gastos y beneficios aplicables.

### **Documento 2. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO.**

Se incluyen en este documento las conclusiones del estudio del mercado inmobiliario realizado para determinar los valores del suelo y de la construcción, que incluye la descripción de las tipologías constructivas características, datos territoriales y socioeconómicos, valores medios, etc. y la comparación de los valores catastrales resultantes con los valores de mercado.

### **Documento 3. CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.**

En este documento, se analizan las tipologías constructivas, en concordancia con las establecidas 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. Por comparación con dichas tipologías, se establece el uso, clase, modalidad y categoría de las construcciones para su valoración.

Asimismo, se recoge como Anexo un catálogo de construcciones representativas de los estados de vida, que permite la asignación de los mismos a las distintas construcciones, por comparación con las contenidas en las fichas del anexo del catálogo.

### **Documento 4. CARTOGRAFÍA.**

Se incluye el plano descriptivo que complementa el contenido de los documentos anteriores. Dicho plano describe:

- La delimitación del suelo de naturaleza urbana, los polígonos de valoración y las zonas de valor.