



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERIA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE ALMERIA

PONENCIA DE VALORES TOTAL

DE BIENES INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO DE

ROQUETAS DE MAR



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN

GERENCIA TERR / REG
DEL CATASTRO DE

DOCUMENTO 1

**MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADO
DE ZONAS DE VALOR**



Capítulo 1. MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

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

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

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

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

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

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

Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se ha redactado la presente ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así



como en la legislación urbanística autonómica de 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, los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción de la presente ponencia servirán para el cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción.

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

1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA

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

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

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



De acuerdo con la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio, Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 3 de marzo de 2.009 y publicado en el B.O.J.A., núm. 126, del 1de septiembre de 2.009, la legislación urbanística autonómica y los criterios anteriormente indicados, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable ordenado y detallado
- Suelo urbanizable en transformación

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

- Aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 2.009 (en adelante PGOU)
- Estudio de Detalle Sector 6 calles Capuleto y Movimiento Indaliano, aprobado definitivamente el 31/03/2009 (B.O.P.20/04/2009)

La delimitación así realizada se muestra de forma gráfica en el documento 4 de la presente ponencia de valores.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

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

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

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



En el municipio de **Roquetas de Mar**:

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 catastrales y los de mercado, según se desprende de lo expuesto en el apartado 1.3.2 de esta ponencia, que alejan la relación de mercado (RM) de la establecida por la Orden de 14 de octubre de 1998.
3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio que han contribuido al desfase indicado en el punto anterior.

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

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

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

Polígono	Denominación	Nº Muestras	Uso	Valor catastral medio [año] €/m ²	Valor de Mercado medio €/m ²	Valor catastral / Valor Mercado
001	CASCO	23	VC	274,82	1.491,45	0,184
002	URBANIZACIONES	26	VC	259,22	1.421,82	0,183

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 18,35 % de los valores de mercado.



Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

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, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, aprobó en sesión de 24 de febrero de 2011, los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales.

En base a estos criterios y de conformidad con en el artículo 11.b del mencionado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló las propuestas coordinadas de valores en sesión de 15 de marzo de 2.011, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven a los análisis y conclusiones del estudio de mercado que acompañan esta ponencia como Documento 2.

Finalmente, y con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 referenciado, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 30 de marzo de 2011, ha asignado definitivamente para el municipio:

ROQUETAS DE MAR

los siguientes módulos básicos de los resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del RD 1464/2007, de 2 de noviembre, sobre el Módulo M fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril:

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 3 = 800 €/m²

Módulo básico de construcción:

MBC 2 = 650 €/m²

En la mencionada sesión la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria coordinó la circular 01.04/11/P, De 7 de marzo, de actualización de la circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para el año 2011, donde se determinan los coeficientes de gastos y beneficios correspondientes a cada zona de valor.

En la presente ponencia de valores los importes aplicables de este coeficiente son los que se recogen en el listado de zonas de valor del apartado 3.1.



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERIA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE ALMERIA

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



2.2. VALORACIÓN

2.2.1. División en polígonos

De acuerdo con los criterios de la Norma 7 del RD 1020/1993, de 25 de junio, se ha procedido a la división del suelo de naturaleza urbana en los polígonos de valoración que se reflejan en el siguiente cuadro, con indicación de los distintos parámetros de valoración.

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe MBR	Importe	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VRB	Importe Diseminado
001	CASCO	2	650,00	3	800,00		U18	713,00	354,00
002	URBANIZACIONES	2	650,00	3	800,00		U18	713,00	450,00
003	PUERTO	2	650,00	3	800,00		U49	25,00	190,00
004	CAMPING	2	650,00	3	800,00		U55	8,00	190,00
005	CAMPO DE GOLF	2	650,00	3	800,00		U55	8,00	190,00
I01	INDUSTRIAL	2	650,00	3	800,00		U40	119,00	190,00
SI	URBANIZABLE INDUSTRI	2	650,00	3	800,00		U40	119,00	190,00
SR	URBANIZABLE RESIDENC	2	650,00	3	800,00		U23	513,00	354,00

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.



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 de este Documento. Dichas zonas de valor se representan gráficamente en el plano correspondiente del documento 4 de esta ponencia.

2.2.3. Valoración del suelo

2.2.3.1. *Criterios generales de valoración*

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

Valor de suelo de polígono: es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono. En el caso de polígonos en los que se fije exclusivamente un valor unitario (VUB) se determinará, en todos los casos un valor de repercusión VRB que tendrá carácter supletorio. Estos valores básicos de polígono se incluyen en el cuadro del punto 2.2.1.

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 de este documento).

Como norma general, el suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión, euros por metro cuadrado construido, de cada uso recogido en la zona de valor correspondiente, sobre:

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

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

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



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

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

2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

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

La edificabilidad permitida por el planeamiento y
La media de la edificabilidad permitida por el planeamiento cuando éste fije edificabilidades concretas sensiblemente semejantes.

2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

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

2.2.3.4. Valoración bajo rasante

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido, en su caso, en la zona de valor correspondiente.



2.2.3.5. Parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosas

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

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

El valor de las parcelas con construcción ruinosas será el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

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.
- Que la parcela tenga más del 50% de la edificación con estado de conservación ruinoso.

2.2.3.6. Parcelas subedificadas

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

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

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



2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

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

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

2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

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



coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.

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

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

Este valor unitario inicial se ha calculado mediante 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.

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

2.2.3.9 Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes y Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre.

- Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:

- o Se valorará por aplicación del valor de repercusión de equipamientos de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.
- o En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de equipamientos de la zona de valor a los metros cuadrados de suelo.



- Suelo destinado a zonas verdes y suelo incluido en la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre y su servidumbre de tránsito:
 - o Se valorará por aplicación del valor de repercusión de zonas verdes de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.
 - o En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de zonas verdes de la zona de valor a los metros cuadrados de suelo

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:

Zonas con ordenación en Manzana cerrada.

Parcelas sin edificar.

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] o [por la ponencia de valores]

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



Campo de aplicación:

En suelo urbano consolidado y no consolidado.

Coeficiente C) Forma irregular.

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

Campo de aplicación:

En suelo urbano consolidado y no consolidado

Coeficiente D) Fondo excesivo.

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

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

Campo de aplicación:

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 sólo si no se conceden licencias de obra, por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente.

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

No será de aplicación en suelo urbanizable

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:

Parcelas sin edificar.

En ningún caso será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo

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

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

Campo de aplicación:

Parcelas sin edificar.

El planeamiento ha de establecer expresamente esta calificación urbanística.

2.2.4. Valoración de las construcciones

2.2.4.1. Definiciones

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

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



b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles y pantalanés, 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 aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

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

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

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

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

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

2.2.4.2. Valoración

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



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

2. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado 2.2.4.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas que se incluye como Documento 3.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido (o euros por metro cúbico en el caso de silos y depósitos correspondientes a las tipologías 10.3.6, 10.3.7 y 10.3.8), será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 2.2.4.4.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido. En los silos y depósitos será el resultado de multiplicar su volumen por el precio unitario obtenido.

5. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el Cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada.

2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
	2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35



TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc..	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTACULOS 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 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELODROMOS, etc.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)		0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15	
10.3.8 DEPOSITOS GASES (M/3)		0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25	

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



2. En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.
3. En las instalaciones hoteleras (uso 7), se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
4. No obstante lo establecido en los apartados 2 y 3 anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese. En particular, en la presente Ponencia se considera a estos efectos para las instalaciones hoteleras que todas las construcciones deportivas son relevantes, por lo que tendrán su valoración diferenciada, sin incrementar la categoría de la edificación principal.
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 corresponda con las existentes en el cuadro anterior, podrían ser asimiladas a las mismas, de acuerdo con los ejemplos contenidos en el catálogo de tipologías constructivas del Documento 3 de esta ponencia.



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

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

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

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

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

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

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

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

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

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

Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Siendo:

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

F_c = Fecha de construcción.

F_r = Fecha de reforma.

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

$i = 0.25$ con reforma mínima.

$i = 0.50$ con reforma media.

$i = 0.75$ con reforma total.

$i = 1.00$ en caso de rehabilitación.

Coeficiente I) Estado de conservación.

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

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

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

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

2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general

2.2.5.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación

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



2. Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

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

Campo de aplicación:

Se 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 que 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.

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

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

Campo de aplicación:

En ningún caso será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.

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

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

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



2.2.5.2. Formulación.

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

$$Vv = 1,40 [Vr + Vc] F_L$$

en la que:

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

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

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

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

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

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; los valores que adopta para cada una de las zonas de valor son los coordinados al efecto y reflejados en el listado de zonas de valor del capítulo 3.

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, suelos urbanizables incluidos en sectores antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como en fincas infraedificadas u ocupadas por construcciones ruinosas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adoptará valor 1,00.

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



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

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

2.2.6. Valoración *singularizada* (inmuebles no BICE)

La Norma 12.3 del R.D. 1020/1.993 de 25 de Junio determina que, cuando las características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la Norma 20, ni su asimilación a ninguna de las tipologías definidas, se realizará una valoración singularizada.

Para aquellas construcciones del término municipal que por sus características no puedan ser valoradas por el procedimiento general ni se puedan clasificar como Bienes Inmuebles de Características Especiales con arreglo a los criterios del TRLCI, se establecen, a continuación, los criterios valorativos de su valoración singularizada. Como referencia para criterios no especificados en esta Ponencia se tomarán los criterios de valoración del R.D. 1464/2007, de 2 de noviembre, sobre valoración catastral de Bienes Inmuebles de Características Especiales, en lo que no entre en contradicción con la naturaleza urbana o rústica de estas construcciones singulares.

Los criterios de coordinación para estas construcciones son los mismos que los establecidos en el apartado 2.1 de esta Ponencia de Valores Total. Así mismo, serán de aplicación los criterios de coordinación regional establecidos para estos casos por la Junta Técnica de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía.

En el término municipal de Roquetas de Mar se han localizado como construcciones de valoración singularizada las siguientes:

CLUB DE GOLF PLAYA SERENA
CAMPING COSTA DE ALMERÍA DE ROQUETAS DE MAR
PUERTO DE AGUADULCE
PUERTO DE ROQUETAS DE MAR

Para la valoración de estos inmuebles se distinguirán tres elementos distintos, *el suelo, las construcciones convencionales y las construcciones singulares*, siendo el procedimiento de valoración en cada caso el que a continuación se describe.



Hay que señalar que generalmente este tipo de inmuebles no está sometido a la ley de la oferta y la demanda, por lo que el valor en venta del mercado hay que entenderlo asimilado a la suma de los costes de adquisición del suelo y de ejecución de la construcción.

2.2.6.1. VALORACION DE CAMPOS DE GOLF:

Los campos de golf se consideran bienes inmuebles de naturaleza urbana, a tenor de lo dispuesto por el artículo 7.1 y 7.2 del R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, B.O.E. número 58, de 8 de marzo, poseen determinadas características específicas con especial incidencia en la valoración catastral, reconocidas por el R.D. 1.020/1.993 al calificarlos como edificios singulares (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y Cuadro Marco.

Por consiguiente, quedan dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana, y se incluirá dentro del polígono **005**.

Criterios de Coordinación

Además de lo referido sobre coordinación en el apartado 3.1 de esta Ponencia, la misma se adapta a los criterios de coordinación regional de las valoraciones catastrales de campos de golf, aprobados por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía, en su Acuerdo 2/96, de 12 de marzo, así como a las directrices del Plan de Coordinación Regional de valoraciones catastrales de campos de golf de Andalucía, aprobado por la misma Junta Técnica Territorial, en sesión de 19 de abril de 1.996

Asimismo, esta Ponencia se rige por el Acuerdo de la Junta Técnica Territorial sobre Normas de adaptación al Cuadro Marco de Valores de 1.998 de los criterios de coordinación de valoraciones singularizadas y valoraciones especiales aprobados por la referida Junta Técnica Territorial.

En el referido Acuerdo 2/96, la Junta estableció que "en los campos de golf, su consideración como área independiente del resto del municipio, implicará su coordinación bajo el MBC 3, salvo que el resto del municipio tenga un módulo de valor superior, en cuyo caso se adoptará el del municipio."

Las actuales Normas de adaptación al Cuadro Marco de Valores de 1.998, modifican el Acuerdo 2/96 y señalan que las construcciones especiales se valorarán con el MBC 5, salvo que el resto del municipio tenga un módulo de valor superior, en cuyo caso se adoptará el del municipio.



En el caso de Roquetas de Mar, el módulo coordinado para el municipio es el MBC 2 = 650 euros/m², que se aplicará tanto para las construcciones convencionales, como para las de carácter especial existentes en el Campo de Golf.

En cuanto al MBR coordinado, es el del municipio, MBR 3 = 800,00 euros/m², si bien el suelo se valorará por unitario, como se explica posteriormente.

Valoración

Los criterios de valoración catastral vienen determinados básicamente por el R.D. 1.020/1.993, y se complementan por las indicaciones que contiene la *Instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre, de la Subdirección General de Catastros Inmobiliarios, sobre valoración de Campings y Campos de Golf.*

Hay que señalar que generalmente este tipo de inmuebles no está sometido a la ley de la oferta y la demanda, por lo que el valor en venta del mercado hay que entenderlo asimilado a la suma de los costes de adquisición del suelo y de ejecución de la construcción.

Valoración del suelo

Se valorará el suelo por unitario, tomando como cuantía la de la correspondiente zona de valor (U), especificada en el Listado de Zonas de Valor y en la Cartografía.

Se valorará toda la superficie del recinto acotado como Campo de Golf.

No procede la aplicación de ninguno de los coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en la Norma 10.

Valoración de las construcciones

En la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 7.4 del RD 1/2004 sobre TR de la Ley del Catastro Inmobiliario, existentes en el recinto, que podemos clasificar como:

- a) Construcciones convencionales
- b) Construcciones singulares

a) Valoración de las construcciones convencionales

Se definen como aquellas construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "campos de



golf", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.

El procedimiento de valoración será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco (R.D. 1020/93), tal como quedó expuesto en el punto 2.2.4 de la presente Ponencia.

b) Valoración de las construcciones singulares

Se definen como aquellas construcciones "Campos de golf", recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 con el uso 10, clase 3 y modalidad 4.

La superficie construida a considerar en la valoración de éstas construcciones, será la resultante de deducir de la superficie total de suelo del recinto acotado como campo de golf, la ocupada por las construcciones convencionales.

El valor unitario de la construcción se obtiene multiplicando el módulo básico de construcción MBC, por el coeficiente de la Norma 20, que establece el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, en la línea donde aparece la tipología 10.3.4. (Campos de Golf) limitado a las categorías de la 2 a la 6, ambas inclusive, al ser las que se corresponden con los costes reales de construcción.

Coefficientes correctores: Por la propia naturaleza de estas construcciones singulares, no son de aplicación los coeficientes H de antigüedad de la construcción ni el de estado de conservación, establecidos en la Norma 13.

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

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

Valor Catastral:

Considerando con carácter general el contenido de la Norma 16 del R.D. 1.020/1.993.

$$V_v = 1'40 (V_r + V_c) F_i$$

ya mencionado anteriormente en esta Ponencia, y la expresión:



$$V_{\text{cat}} = \text{RM} \times V_v$$

dada la específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario de estos inmuebles al no estar sometidos generalmente a la ley de la oferta y la demanda, no les será de aplicación el factor 1,4 de gastos y beneficios de promoción y F_1 será siempre igual a uno.

Por consiguiente, el valor catastral estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales existentes y el valor de las construcciones singulares, afectada la suma únicamente por el coeficiente RM de referencia al mercado.

$$\text{VCAT} = \text{RM} \times (\text{VSUELO} + \text{VC CONVENCIONALES} + \text{VC SINGULARES})$$

Coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones:

Son los definidos en la Norma 14, y al igual que lo dicho para el factor 1'4, no son de aplicación dada la específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario de estos inmuebles.

2.2.6.2. VALORACIÓN DE CAMPINGS:

El camping de Roquetas de Mar, es un bien inmueble de naturaleza urbana, por su clasificación urbanística según el PGOU del municipio y/o cumplir con las determinaciones del artículo 7.2 del TRLCI RDL 1/2004, poseen determinadas características específicas con especial incidencia en la valoración catastral, reconocidas por el R.D. 1.020/1.993 al calificarlos como edificios singulares (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y Cuadro Marco.

Por consiguiente, queda dentro de la delimitación del suelo de naturaleza urbana, y se incluirá dentro del polígono **004**

Valoración:

Los criterios de valoración catastral vienen determinados básicamente por el R.D. 1.020/1.993, y se complementan por las indicaciones que contiene esta Ponencia de valores, en la que se ha tenido en cuenta la *Instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre, sobre valoración de Campings y Campos de Golf*, de la Subdirección General de Catastros Inmobiliarios.



Hay que señalar que generalmente este tipo de inmuebles no está sometido a la ley de la oferta y la demanda, por lo que el valor en venta de mercado hay que entenderlo asimilado a la suma de los costes de adquisición del suelo y de ejecución de la construcción.

Valoración del suelo:

En todos los casos, toda la superficie del recinto acotado como Camping tiene naturaleza urbana, y por lo tanto deberá valorarse en su integridad.

Por concurrir los requisitos necesarios según lo establecido en la Norma 9.1. del R.D. 1020/93, se valorará el suelo en todo caso por unitario, no procediendo, por tanto, la utilización de valores de repercusión del suelo.

Los suelos ocupados por construcciones de uso residencial o destinado a dicho uso, si existieran, se valorarán como fincas independientes.

Con carácter general, para la fijación de valores unitarios se tomará como referencia el valor del suelo por su rendimiento agrícola, considerándose en su modulación circunstancias tales como su localización, accesibilidad, proximidad a núcleos de población, cuando influyan realmente en el valor de mercado, manteniendo la coherencia con los valores de suelo diseminado.

Excepcionalmente, cuando estuviesen instalados en suelo urbano o urbanizable programado, en terrenos a los que el plan asigne otros usos y aprovechamientos distintos o en situaciones de "fuera de ordenación" o similares, se tendrán en cuenta las expectativas de permanencia de las instalaciones, y se valorará el suelo en función de los usos y aprovechamientos atribuidos por el plan cuando la desaparición de las mismas fuera inminente.

El valor del suelo resultará de multiplicar la superficie del recinto, por el valor unitario VUC especificado en el listado de Zonas de Valor siendo en este caso, U55 = 8 euros/m² recogida en el listado del punto 3.1 de esta ponencia.

Coeficientes correctores: No procede la aplicación de ninguno de los coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en la Norma 10.



Valoración de las construcciones:

En la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, existentes en el recinto, que podemos clasificar como:

- a) Construcciones convencionales
- b) Construcciones singulares

a) Valoración de las construcciones convencionales:

Se definen como aquellas 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.

El procedimiento de valoración será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco (R.D. 1020/93) y que ya ha sido expuesto en el punto 2.2.4 de esta Ponencia de Valores.

b) Valoración de las construcciones singulares:

Se definen como aquellas construcciones "Camping", recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 con el uso 10, clase 3 y modalidad 3.

La superficie construida a considerar en la valoración de estas construcciones, será la resultante de deducir de la superficie total de suelo, del recinto acotado como camping, la ocupada por las construcciones convencionales.

El MBC será el asignado por la Junta Técnica Territorial al área económica homogénea en que está ubicada la construcción.

Los coeficientes que se corresponden con los costes reales de construcción son los de las categorías 5 a 9, con la banda de MBC, tal como se señala en el cuadro de valor del m² de construcción del anexo 1.

Se describen a continuación las características de los tipos extremos de la banda señalada (categorías 5 y 9). Para la asignación de las categorías intermedias, servirá de pauta la ponderación de la concurrencia en el inmueble real de alguna o varias de las características señaladas para los tipos extremos.



TIPO 10.3.3.5: Camping de gran calidad constructiva, que cuenta con las siguientes características:

- Cerramientos de calidad (de fábrica o combinado de fábrica y verja metálica).
- Instalaciones de control y seguridad de accesos.
- Calles interiores iluminadas con luminarias de jardín o sobre columnas y pavimentadas con adoquín de hormigón sobre zahorra y arena, o calzada mixta (arena + hormigón + aglomerado) y aceras con bordillo de hormigón.
- Zona de acampada parcelada y con tratamiento superficial del terreno (desbroce y limpieza con extensión de arena y compactación o sembrado de césped).
- Parcelas con suministro de agua y energía eléctrica y saneamiento.
- Parcelas dotadas con pérgolas, marquesinas u otros elementos de sombra.
- Elementos de jardinería inherente a la instalación cuidados y bien conservados.

TIPO 10.3.3.9: Camping de calidad constructiva sencilla, que cuenta con las siguientes características:

- Intervención mínima sobre el terreno natural.
- Cerramiento sencillo (postes de acero o de hormigón prefabricado y malla metálica).
- Caminos interiores con iluminación elemental o inexistente, sin aceras, y sin pavimentar o con pavimento de tierra.
- Zona de acampada sin parcelar y con tratamiento mínimo de la superficie (desbroce y limpieza).
- Zona de acampada sin suministro de electricidad, ni de agua ni alcantarillado.
- Carencia de elementos artificiales de sombra en zona de acampada.
- Jardinería compuesta fundamentalmente por la vegetación natural, con intervención y cuidados mínimos.

El valor unitario de la construcción se obtiene multiplicando el módulo básico de construcción MBC, por el coeficiente de la Norma 20, que establece el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, en la línea donde aparece la tipología 10.3.3. (Camping) limitado a las categorías de la 5 a la 9, ambas inclusive, al ser las que se corresponden con los costes reales de construcción.



Coefficientes correctores Por la propia naturaleza de estas construcciones singulares, no son de aplicación los coeficientes H) de antigüedad de la construcción, ni el I) de estado de conservación, establecidos en la Norma 13.

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

Valor catastral:

Considerando con carácter general el contenido de la Norma 16 del R.D. 1020/1993.

$$V_v = 1'40 (V_S + V_C) FL$$

Ya mencionado anteriormente en esta Ponencia, y la expresión:

$$V_{cat} = RM \times V_v$$

Dada la específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario de estos inmuebles al no estar sometidos generalmente a la ley de la oferta y la demanda, no les será de aplicación el factor 1'4 de gastos y beneficios de promoción y FL será siempre igual a uno. Tampoco serán de aplicación los coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y de las construcciones definidos en la norma 14 del R.D.1020/1993.

Por consiguiente, el valor catastral estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones singulares y el valor de las construcciones convencionales, afectada la suma únicamente por el coeficiente RM de referencia al mercado.

2.2.6.3. VALORACION DE LOS PUERTOS

Se entienden incluidos en el ámbito del puerto, a los solos efectos catastrales, los terrenos funcionales de la zona de servicio, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos. Se excluyen de los anteriores, en todo caso, los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean condiciones físicas y de organización necesarias para permitir su uso en el fin a que se destinan.

Los Puertos de Roquetas de Mar y Aguadulce han sido incluidos en un polígono de valoración independiente: el polígono **003**.



Para el *Puerto Deportivo*, los criterios de valoración catastral vienen determinados básicamente por el R.D. 1.020/1.993, y se complementan por las indicaciones que contiene la *Instrucción 23.04/91 de 17 de diciembre, de la Dirección General de Catastros Inmobiliarios, sobre valoración singularizada de Bienes de Naturaleza Urbana*.

Para la zona destinada a *Puerto Pesquero*, se ha acudido a la metodología recogida en *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*.

No obstante, para la coordinación se estará a lo determinado en el apartado 2.1 de esta Ponencia para todos los bienes urbanos del municipio.

2.2.6.1.1 Valoración del suelo

Criterios generales de valoración

Se valorará el suelo por unitario, tomando como cuantía la de la correspondiente zona de valor (U), especificada en el Listado de Zonas de Valor y en la Cartografía. Se valorará toda la superficie del recinto acotado como Puerto.

No procede la aplicación de ninguno de los coeficientes correctores del valor del suelo establecidos en la Norma 10.

Valores de suelo

El valor del suelo asignado es el que figura en el siguiente cuadro, especificado en el listado del capítulo 3 y la cartografía del capítulo 4 de esta ponencia.

ZONA DE VALOR	CUANTÍA (€/m ²)
U49	25

A los efectos recogidos en el apartado 2.2.3.1 de esta ponencia se establece también para el polígono de Puertos un valor de repercusión de suelo VRB de carácter supletorio R45 cuya cuantía figura en el listado de las zonas de valor del capítulo 3 de esta ponencia.



2.2.6.1.3. Descripción de áreas o sectores de valor de suelo unitario.

Las sectores de valor unitario en los puertos son los siguientes:

- Dársena deportiva 25 €/m²
- Dársena pesquera 25 €/m²

Que se corresponden con la delimitación establecida por la Autoridad Portuaria.

2.2.6.1.2. Valoración de las construcciones

En la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 7.4 del RD 1/2004 sobre TR de la Ley del Catastro Inmobiliario, existentes en el recinto, que podemos clasificar como:

- a) Construcciones convencionales
- b) Construcciones singulares de la Dársena deportiva.
- c) Construcciones singulares de la Dársena pesquera

a) Valoración de las construcciones convencionales

El procedimiento de valoración será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco (R.D. 1020/93), tal como ha quedado expuesto en el punto 2.2.4 de la presente Ponencia.

b) Valoración de las construcciones singulares de la Dársena Deportiva

El valor de construcción de los muelles se calculará por aplicación a su superficie del valor resultante de la tabla siguiente:

L < 4,9 m.	Valor del módulo MBC2x 0,15
5 m < L < 9,9 m	Valor del módulo MBC2 x 0,13
10 m < L	Valor del módulo MBC2 x 0,10

siendo "L" la longitud de los amarres.

El valor anterior se corregirá en función de la relación (R) que exista entre la superficie de los muelles (SM) y el número de puntos de amarre (N), según la tabla siguiente:



Valor de R = SM/N	Coefficiente corrector
R < 75	1,5
76 < R < 100	1,3
101 < R < 125	1,1
126 < R < 175	1,0
176 < R < 200	0,9
201 < R	0,8

No se aplicará ninguno de los coeficientes correctores del valor de las construcciones previstos en la Norma 13 del RD 1020/93.

c) Valoración de las construcciones singulares de la Dársena Pesquera

Valoración.

1. El valor de las construcciones singulares se determinará a partir del valor de reposición, que se corregirá, cuando proceda, en función de la depreciación física, funcional y económica, así como de su obsolescencia tecnológica.

2. Se entenderá por valor de reposición el coste actual, resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble. Dicho valor será el resultado de multiplicar cada una de las unidades lineales o de superficie de los elementos constructivos por los módulos de coste unitario de construcción (MCUC).

Los módulos de coste unitario de construcción (MCUC) para cada unidad constructiva que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que se establecen al efecto en el *Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre y que se señalan en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares de la presente ponencia de valores*, por la cuantía determinada para el módulo básico de construcción (MBC2) definido en el apartado 2.1. de esta Ponencia.

3. A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en el puerto pesquero de Roquetas las siguientes construcciones singulares:

- a) Rellenos, explanación y urbanización. Se considerará relleno, explanación y urbanización la totalidad de la superficie del recinto portuario.
- b) Obras de abrigo, que comprenderán los diques en talud y los diques verticales.
- c) Obras de atraque.



Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares.

18. PUERTOS COMERCIALES			UNIDADES	COEFICIENTES
RELLENOS, URBANIZACIÓN	EXPLANACIÓN, 18.01	Superficie del recinto portuario	m ²	Coeficientes establecidos para la tipología 10.3.2 de obras de urbanización, del cuadro del apartado 3.2.2.3. del presente capítulo.
OBRA DE ABRIGO	18.02.A	Diques en talud	m	0,67
	18.02.B	Diques verticales	m	0,54
OBRA DE ATRAQUE	18.03.A	Líneas de atraque	m	0,45



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERIA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE ALMERIA

Capítulo 3. LISTADO DE ZONAS DE VALOR

3.1. ZONAS DE VALOR

Z.Val	VALORES DE REPERCUSIÓN									REDUCCIÓN				
	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	G.B.	V.Unitario Inicial	UA	NU
R23	1.056,00	1.056,00	1.056,00	792,00	1.056,00	158,40	158,40		105,60	792,00	1,4		0,40	0,60
R27	838,00	838,00	838,00	628,50	838,00	125,70	125,70		83,80	628,50	1,35		0,40	0,60
R31	632,00	632,00	632,00	474,50	632,00	94,80	94,80		63,20	474,00	1,35		0,40	0,60
R35	450,00	450,00	450,00	337,50	450,00	67,50	67,50		45,00	337,50	1,35		0,40	0,60
R38	354,00	354,00	354,00	265,50	354,00	53,10	53,10		35,40	265,50	1,3		0,40	0,60
R40	304,00	304,00	304,00	228,00	304,00	45,60	45,60		30,40	228,00	1,3		0,40	0,60
R42	256,00	256,00	256,00	192,00	256,00	40,00	40,00		25,60	192,00	1,3		0,40	0,60
R44	210,00	210,00	210,00	157,50	210,00	40,00	40,00		21,00	157,50	1,25		0,40	0,60
R45	190,00	190,00	190,00	142,50	190,00	40,00	40,00		19,00	142,50	1,25		0,40	0,60
PR31	632,00	632,00	632,00	474,00	632,00	94,80	94,80		63,20	474,00	1,35	18,03		0,60
PR38	354,00	354,00	354,00	265,50	354,00	53,10	53,10		35,40	265,50	1,3	18,03		0,60
PR40	304,00	304,00	304,00	228,00	304,00	45,60	45,60		30,40	228,00	1,3	18,03		0,60
PR44	210,00	210,00	210,00	157,50	210,00	40,00	40,00		21,00	157,50	1,25	18,03		0,60



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN ALMERIA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE ALMERIA

VALORES UNITARIOS					REDUCCIÓN		
Z.Val	Val.Uni.	Z.verde	Equipam.	GB	Inicial	UA	NU
U18	713,00	71,30	534,75	1,3		0,40	0,60
U19	669,00	66,90	501,75	1,3		0,40	0,60
U23	513,00	51,30	384,75	1,3		0,40	0,60
U25	447,00	44,70	335,25	1,3		0,40	0,60
U30	308,00	30,80	231,00	1,25		0,40	0,60
U32	263,00	26,30	197,25	1,25		0,40	0,60
U40	119,00	11,90	89,25	1,2		0,40	0,60
U49	25,00	25,00	25,00	1,1		0,40	0,60
U50	20,00	20,00	20,00	1,1		0,40	0,60
U55	8,00	8,00	8,00	1,05		0,40	0,60
PU40	119,00	11,90	89,25	1,2	9,02		0,60

Códigos empleados:

Z.val: Zona de valor
Z.verde: Zona verde
Industri.: Industrial
Equipam.: Equipamientos
Val.Uni: Valor unitario