



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA EN MADRID

GERENCIA REGIONAL  
DEL CATASTRO DE MADRID

**DOCUMENTO 1**

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



## Capítulo 1. MEMORIA

### 1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

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

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 €/m<sup>2</sup>.

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 Madrid.



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 Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOE Nº 245 de 12 de Octubre), modificada parcialmente por la Ley 2/2005, de 12 de Abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOE Nº 145 de 18 de Junio de 2.005; BOCM Nº 87de fecha de 13 de Abril de 2.005).

En aplicación de la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, modificada por la Orden EHA/281672008 de 1 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción de la presente ponencia servirán para el cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción.

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

## **1.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA.**

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

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.



e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

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

Por tanto, de acuerdo con los criterios indicados y **las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**, vigentes en el municipio, aprobadas definitivamente **el 25 de julio de 1996 y publicadas en el BOCM de 13 de agosto de 1996** y a la legislación urbanística autonómica, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo apto para urbanizar

Desde la fecha de aprobación **de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL** hasta ahora vigentes, el desarrollo urbanístico ha consistido en:

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 de las NORMAS SUBSIDIARIAS, "Paraje de la Carranquía", para incrementar el suelo urbano dotacional para la construcción de un colegio, aprobada definitivamente el 9 de mayo de 2000 y publicada en el BOCM de 30 de mayo de 2000.
- -Aprobación de Planes Parciales y Unidades de Ejecución.

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



### **1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA**

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

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

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

En el municipio de **COLMENAREJO**:

1. Han transcurrido **12** años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
2. Existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado, según se desprende de lo expuesto en el apartado 1.3.2 de esta ponencia, que alejan la relación de mercado (RM) de la establecida por la Orden de 14 de octubre de 1998.
3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio que han contribuido al desfase indicado en el punto anterior.

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

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

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



Polígono	Denominación	Uso	Valor catastral medio	Valor de Mercado medio	Valor catastral / Valor Mercado
			2012 €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
001	CASCO ANTIGUO	RES-COL	400	1.650	0,24
002	ENSANCHE NORESTE-OESTE	RES-UNIF	450	1.600	0,28
003	LAS ERAS	RES-UNIF	407	1.450	0,28
004	SANTIAGO-ALCORNOCHE	RES-UNIF	404	1.600	0,25
005	CR.VILLANUEVA DEL PARDILLO	RES-UNIF	425	1.400	0,30
006	CM DE LA NAVA	RES-UNIF	360	1.480	0,24
007	UNIVERSIDAD CARLOS III	EQ			
008	S-13 CARRANQUIA	URBANIZABLE RESIDENCIAL			
009	LOS ESCORIALES	RES-UNIF	360	1.515	0,24
010	DEHESA ESPERNADILLA	RES-UNIF	467	1.625	0,29
011	ENSANCHE SUR	RES-COL	432	1.600	0,27
012	PRADO IBARRA-LA LAGUNA II	RES-UNIF	412	1.740	0,24
013	LOS ALAMOS-PARQUE AZUL	RES-COL	361	1.400	0,26
014	FRAUSTEROS-FUENTE DEL CONEJO	RES-UNIF	477	1.500	0,31
015	NAVARRONDILLA	RES-UNIF	412	2.300	0,18
016	RINCON DE LA PILA	SOLARES RES-UNIF			
017	POLIGONO INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	190	500	0,38
018	S-LA LAGUNA I	URBANIZABLE RESIDENCIAL			
019	S-PRADO IBARRA	URBANIZABLE RESIDENCIAL			
020	S-ROBLEDILLO	URBANIZABLE RESIDENCIAL			

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del **0,27** % de los valores de mercado.



## Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

### 2.1. COORDINACIÓN

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

En base a estos criterios y de conformidad con en el artículo 11.b del citado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló las propuestas coordinadas de valores en sesión de 16 de marzo de 2012, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven de base a los análisis y conclusiones del estudio de mercado que acompañan esta ponencia como Documento 2.

Asimismo, y con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 anteriormente citado, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 28 de marzo de 2012 asignó para el municipio:

#### COLMENAREJO

los siguientes módulos básicos de suelo y construcción de entre los resultantes de aplicar al módulo M vigente, fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del RD 1464/2007, de 2 de noviembre :

Módulo básico de repercusión de suelo:

**MBR 4 de 450,00 €/m<sup>2</sup>**

Módulo básico de construcción:

**MBC 2 de 650,00 €/m<sup>2</sup>**

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



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

La Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Madrid verificó, en sesión de 27 de abril de 2012, el ajuste de la presente ponencia de valores a los criterios de coordinación anteriormente expuestos.

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

## **2.2. VALORACIÓN**

### **2.2.1. División en polígonos**

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

### **2.2.2. Zonas de valor**

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

### **2.2.3. Valoración del suelo**

#### *2.2.3.1. Criterios generales de valoración*

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

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



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

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

- 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 construidos.

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 de techo, a los metros cuadrados realmente construidos, o en su caso, los metros cuadrados potenciales o construibles.

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

#### 2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

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

- La edificabilidad permitida por el planeamiento.
- La media de la edificabilidad permitida por el planeamiento cuando éste fije edificabilidades concretas sensiblemente semejantes
- La media ponderada de la edificabilidad real medida sobre las parcelas edificadas



### 2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

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

### 2.2.3.4. Valoración bajo rasante

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

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

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

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

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

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

- Que la edificabilidad materializada en la parcela, sea inferior al 25% de la establecida por el planeamiento o de la media generalizada existente en la zona en la que se encuentra y que no tenga carácter de permanencia
- Que la parcela tenga el 50% o más 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 se trate de una construcción por fases, o que dicha diferencia forme una entidad con cuota separada en la división horizontal, en cuyo caso se valorará ésta por aplicación del valor de repercusión que corresponda, no siendo de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios.

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

#### 2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

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

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

#### 2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

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

- 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).



- 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).
  - 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).
  - En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados construidos (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el punto 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.
- Suelos urbanizables incluidos en sectores o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:
- Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo: En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario inicial establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

- Las determinaciones que para su desarrollo establece el planeamiento vigente en el municipio.
- Los valores resultantes de la aplicación de la Orden EHA/3188/2006, de 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 edificabilidad bruta de cada sector.
- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario).
- Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

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

##### - *Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:*

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

##### - *Suelo destinado a zonas verdes*

- 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 mismo criterio indicado anteriormente, utilizando el valor de repercusión VRB del correspondiente polígono de valoración o el valor unitario de zona verde de la zona a los metros cuadrados de suelo.

- *Garajes, trasteros, anejos*

Se valorará 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 los garajes y aparcamientos, trasteros y anejos.

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

2.2.3.10. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.

1. *Suelo valorado por repercusión.*- Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B de los definidos en el apartado siguiente.

2. *Suelo valorado por unitario.*- Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes coeficientes correctores:

*Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.*

Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas, se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1: Dos fachadas, 1,10.

A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

*Campo de aplicación:*

Este coeficiente se aplicará en el cálculo del valor del suelo libre, en las zonas con ordenación en manzana cerrada.



Coefficiente B) Longitud de fachada.

*Campo de aplicación:*

No se aplica en esta Ponencia de Valores.

Coefficiente C) Forma irregular.

*Campo de aplicación:*

No se aplica en esta Ponencia de Valores.

Coefficiente 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:*

Será de aplicación en la valoración del suelo libre, únicamente en zonas valoradas por unitario. En el resto de casos no se aplica

Coefficiente 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:*

*Inferior a la mínima*

Será de aplicación en las parcelas sin edificar en cualquier ordenación solo si no se conceden licencias, por causas no achacables al titular, acreditándolo este debidamente.

*Superior a dos veces la mínima:*

Se aplicará en parcelas con ordenación abierta, a la subparcela en exceso y solo si no se puede subdividir

No será de aplicación en los suelos clasificados como urbanizables.

*Coefficiente 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:*

Se aplicará en el cálculo del valor de del suelo de parcelas sin edificar, siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obras 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

*Coefficiente 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:*

Se aplicará en parcelas sin edificar, tanto en manzana cerrada como abierta, siempre que el planeamiento haya establecido expresamente esta calificación urbanística.

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

### *2.2.4.1. Definiciones*

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### 2.2.4.2. Valoración

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

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

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

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

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

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



2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA									
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40	
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20	
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3 OFICINAS		3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
			3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35	
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50	
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05	
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25	
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
	5.4 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 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS,	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 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS		6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6.3 CINES Y TEATROS		6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00	
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
	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	



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

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



7. La categoría 1 establecida en el Cuadro de coeficientes, se amplia 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. 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, 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.

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

*Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.*

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

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

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

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

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

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

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



Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Siendo:

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

$F_c$  = Fecha de construcción.

$F_r$  = Fecha de reforma.

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

$i = 0.25$  con reforma mínima.

$i = 0.50$  con reforma media.

$i = 0.75$  con reforma total.

$i = 1.00$  en caso de rehabilitación.

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:*

Este coeficiente se aplicará en ordenación para manzana cerrada, a las viviendas o locales que abran todos sus huecos 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:

o *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.

o *Protección estructural*

La naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución: 0,80.



o *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:*

Es de aplicación a los edificios que cumplen dichas características e incluidos en la figura de planeamiento vigente en el municipio.

Cuando dentro de una finca existan edificios aislados catalogados a los que el catálogo asigna una parte de la superficie total del suelo, permitiendo en el resto de la finca el aprovechamiento total de acuerdo con el planeamiento, se le aplicará el coeficiente solo a la subparcela que soporta el edificio catalogado, ya que el resto de la finca resulta edificable.

Este coeficiente no se aplicará en el caso de que se permita la demolición total del edificio, aún cuando se imponga a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

*Coficiente 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:*

*a) Fincas afectadas por futuros viales y zonas verdes.*

Se aplicará este coeficiente cuando la subparcela con tal calificación soporte edificación sobre rasante, salvo en los casos en que la única afectación a la construcción sea por chaflanes.



*b) Inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación y compensación:*

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

Por el contrario será de aplicación en las parcelas edificadas pendientes de expropiación y hasta que esta se efectúe.

*c) Fuera de ordenación por uso:*

Este coeficiente es de aplicación en aquellas parcelas enclavadas en zonas de edificación aislada y cuya edificación actual es del tipo entre medianerías y viceversa, edificios de viviendas en zonas de calificación urbanística industrial y lo contrario si la industria supera los máximos admitidos por las normas urbanísticas de la zona.

El coeficiente se aplicará únicamente al valor de los locales que resulten afectados después de haberle sumado el valor de suelo que corresponda.

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

*Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.*

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

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

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



### 2.2.5.2. Formulación.

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

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

en la que:

$V_v$  = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/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:

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

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

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

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



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

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

### **2.2.6. Valoraciones singulares (inmuebles no BICEs)**

El R.D 1020/93 califica a ciertos bienes inmuebles como edificios singulares de carácter especial a los que debe efectuarse un tratamiento especial dentro del proceso general establecido en las Normas Técnica de Valoración y Cuadro Marco.

Estos inmuebles se caracterizan por la gran superficie del suelo, que determina localizaciones preferentemente periféricas, el uso, la propia identidad de las construcciones, y no estar sujetos a la Ley de la oferta y la demanda, que se traduce en un tratamiento particular del coeficiente de gastos y beneficios de promoción

No existen valoraciones singulares previstas en la presente Ponencia de Valores.



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA EN MADRID

GERENCIA REGIONAL  
DEL CATASTRO DE MADRID

## Capítulo 3. LISTADOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR



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

**3.1. POLÍGONOS**

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO

Año ponencia: 2012

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
001	CASCO ANTIGUO	2	650,00	4	450,00			R30	617,00
002	ENSANCHE NORESTE-OESTE	2	650,00	4	450,00			R31	574,00
003	LAS ERAS	2	650,00	4	450,00	U35	181,00	R30	617,00
004	Cª SANTIAGO/UR. ALCORNOQUE	2	650,00	4	450,00	U36	163,00	R30	617,00
005	CR. VILLANUEVA DEL PARDILLO	2	650,00	4	450,00	U34	200,00	R31	574,00
006	CAMINO DE LA NAVA	2	650,00	4	450,00			R34	450,00
007	UNIVERSIDAD CARLOS III	2	650,00	4	450,00			R34	450,00
008	S-13: CARRANQUIA	2	650,00	4	450,00			R36	392,00
009	LOS ESCORIALES	2	650,00	4	450,00	U37	146,00	R34	450,00
010	DEHESA ESPERNADILLA	2	650,00	4	450,00	U36	163,00	R31	574,00
011	ENSANCHE SUR	2	650,00	4	450,00			R30	617,00
012	UR. PRADO IBARRA-LA LAGUNA I	2	650,00	4	450,00	U35	181,00	R31	574,00
013	UR. LOS ALAMOS-UR. PARQUE AZU	2	650,00	4	450,00			R31	574,00
014	FRAUSTEROS - FUENTE DEL CON	2	650,00	4	450,00	U35	181,00	R31	574,00
015	NAVARRONDILLA	2	650,00	4	450,00	U39	115,00	R31	574,00
016	RINCON DE LA PILA	2	650,00	4	450,00	U37	146,00	R34	450,00
017	POLIGONO INDUSTRIAL	2	650,00	4	450,00			R47	133,00
018	SECTOR-LA LAGUNA I	2	650,00	4	450,00	U36	163,00	R31	574,00
019	SECTOR-PRADO IBARRA	2	650,00	4	450,00	U36	163,00	R31	574,00
020	SECTOR-ROBLEDILLO	2	650,00	4	450,00			R34	450,00

Códigos empleados:

Pol: Polígono.

MBC: Módulo básico de construcción.

MBR: Módulo básico de repercusión de suelo.

VUB: Valor unitario básico en polígono.

VRB: Valor de repercusión básico en polígono.



3.2. ZONAS DE VALOR.

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO

Año ponencia: 2012

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

REDUCCIÓN

Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R30	617,00	617,00	617,00	363,00	617,00	36,00		450,00	450,00	1,35		0,40	0,60
R31	574,00	574,00	574,00	334,00	574,00	36,00		421,00	421,00	1,35		0,40	0,60
R34	450,00	450,00	450,00	256,00	450,00	36,00		334,00	334,00	1,35		0,40	0,60
R36	392,00	392,00	392,00	232,00	392,00	36,00		281,00	281,00	1,35		0,40	0,60
R47	133,00	133,00	133,00	133,00	133,00	36,00		100,00	100,00	1,20		0,40	0,60
PR34	450,00	450,00	450,00	256,00	450,00	36,00		334,00	334,00	1,35	5,68		0,60
PR36	392,00	392,00	392,00	232,00	392,00	36,00		281,00	281,00	1,35	6,49		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 2.2.3.10 del presente documento

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

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

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

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



PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE COLMENAREJO

Año ponencia: 2012

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES UNITARIOS

REDUCCIÓN

Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U34	200,00	9,00	146,00	1,25		0,40	0,60
U35	181,00	9,00	130,00	1,25		0,40	0,60
U36	163,00	9,00	115,00	1,25		0,40	0,60
U37	146,00	9,00	101,00	1,25		0,40	0,60
U38	130,00	9,00	88,00	1,20		0,40	0,60
U39	115,00	9,00	76,00	1,20		0,40	0,60
PU36	163,00	9,00	115,00	1,25	5,68		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 2.2.3.10 del presente documento

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

Val.Uni: Valor unitario

G.B.: Coeficiente de gastos y beneficios

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

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