

Doc. 150112544

SECRETARÍA XERAL DO PLENO	
CON SELLO DE V.CO	
NEX 2010	
N.º ENTRADA: 1180/101	N.º SALIDA: _____
DATA 1.09.15	DATA _____

ANEXO

MODIFICACIÓN

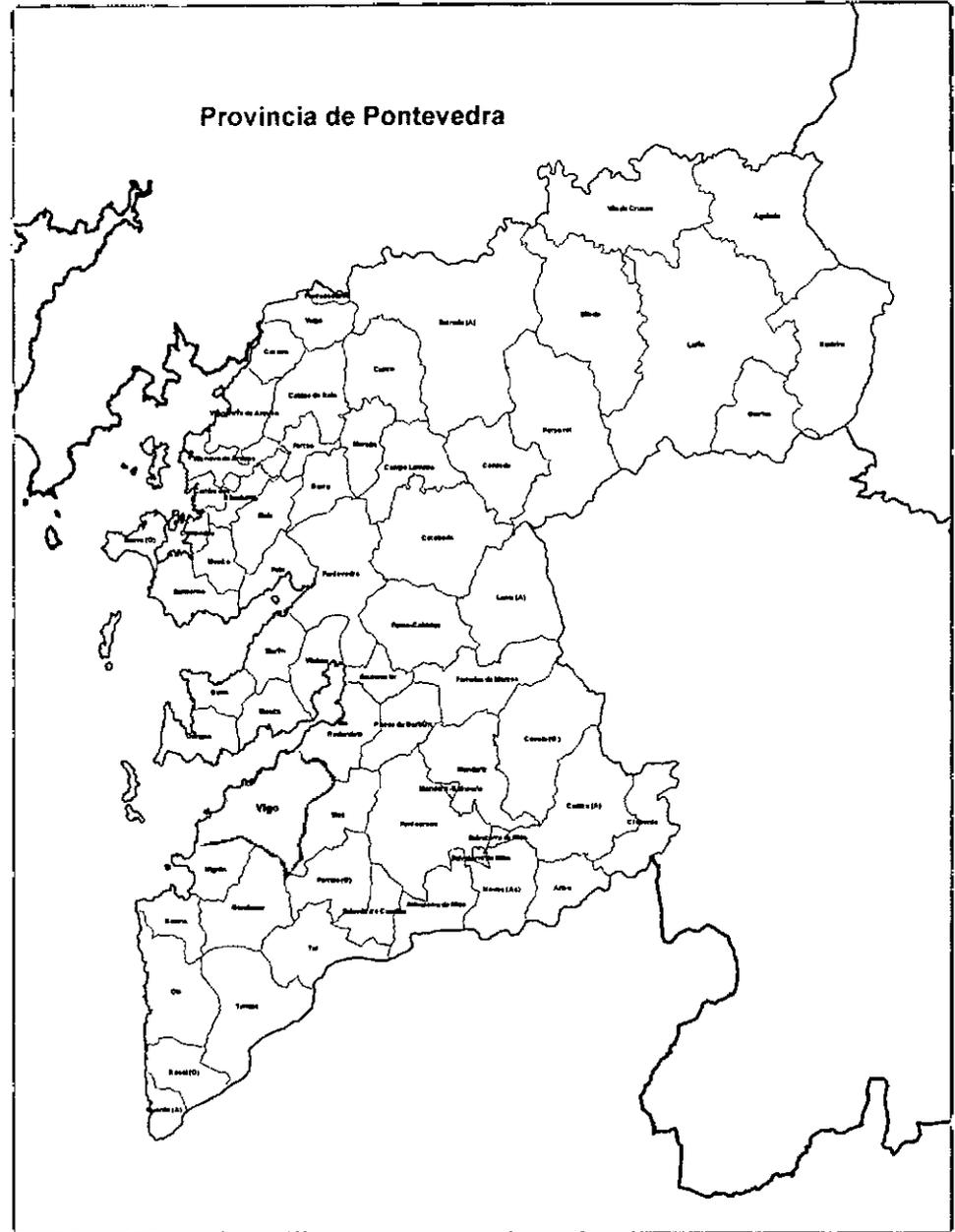
ORDENANZA FISCAL XERAL. (1)

2016



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE
ECONOMÍA Y HACIENDA
DE GALICIA - A CORUÑA
GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE
GALICIA - A CORUÑA



Ponencia de Valores Especial Puerto Comercial

Vigo



Noviembre 2007



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA

**PONENCIA DE VALORES ESPECIAL
DEL PUERTO COMERCIAL DE VIGO**





3.2.3.3. Coeficiente corrector de los módulos de coste unitario de construcción. 3 - 19

3.2.4. Valoración singularizada.....3 - 19

3.2.5. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones. 3 - 16

3.2.6. Determinación del valor catastral 3 - 16

En A Coruña, a 21 de Noviembre de 2007

La Arquitecto redactor

Fdo: Beatriz Ruiz Garcia
Jefe de Area de Inspección Urbana
Gerencia Territorial de Pontevedra

La Arquitecto redactor

Fdo. Marián Rebolledo Varela
Jefe de Área de Inspección Urbana
Subgerencia de Vigo

El Jefe de Area de Regional de Galicia

Fdo: Jacobo López de Paz

Conforme

EL GERENTE REGIONAL DE GALICIA

Fdo: Benito Bericochea Miranda



22-11-07

5

Rosendo Viquez
Jarama

22 de Noviembre de 2007

LA JUNTA TÉCNICA TECNICAL

Fdo:

~~Director de la~~
193



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA

ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL





Comprende un documento, que recoge los elementos precisos para llevar a cabo la determinación, de acuerdo con el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de los valores catastrales del bien inmueble de características especiales

PUERTO COMERCIAL DE VIGO

ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Su contenido es el siguiente:

Documento 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

En el capítulo 1 de este documento se describe el ámbito y el marco normativo contemplado para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales dentro del procedimiento de determinación del valor catastral al que hace referencia el artículo 31 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y se incluye la justificación de la redacción de la nueva ponencia y los criterios de delimitación del inmueble.

El capítulo 2 contiene la descripción del bien inmueble de características especiales del que trae causa esta ponencia.

En el capítulo 3, se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a propuesta de la Junta Técnica de Coordinación Inmobiliaria: descripción de Áreas Económicas Homogéneas con indicación de los Módulos Básicos de Repercusión (MBR) y Módulos Básicos de Construcción (MBC) asignados a las mismas.

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de las construcciones, tanto convencionales como singulares, se establecen los valores y coeficientes correctores a aplicar, y la formulación del valor catastral, de acuerdo con lo establecido en 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.





MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA

DOCUMENTO 1

MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.



Capítulo 1 MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de esta ponencia de valores especial se circunscribe al **PUERTO COMERCIAL DE VIGO**.

Esta ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.1 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 el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla, y al 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.

De acuerdo con el artículo 1.2 del citado Real Decreto 1464/2007, "las ponencias de valores especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el presente real decreto y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su anexo".

Así mismo el Real Decreto 1020/93, 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, es de aplicación en los términos previstos en los artículos 4 y 5 del Real Decreto 1464/2007. La orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, es de aplicación en los términos previstos en el artículo 3 del mismo texto.

El artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario especifica 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 EHA/3521/2003, de 12 de diciembre, fija el coeficiente de referencia al mercado (RM) en 0'5 para los bienes inmuebles de características especiales.

A su vez, por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del 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 de la Ley del Catastro Inmobiliario, esta ponencia se ajusta a los criterios y directrices de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y verificados por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de GALICIA.

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

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA



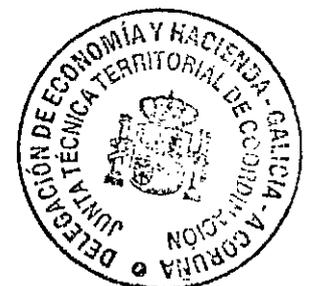


Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en el artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006 por el que se desarrolla el anterior, se consideran bienes inmuebles de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, los puertos comerciales.

La presente ponencia se redacta al amparo del artículo 31 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y conforme a la disposición transitoria primera del mismo, en la que se dispone que las ponencias especiales se aprobarán antes del 1 de octubre de 2007. Este plazo se ha ampliado por Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, hasta el 31 de diciembre de 2007.

1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

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.





Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1. SUELO

El suelo del bien inmueble de características especiales puerto comercial de VIGO, es el delimitado conforme a los criterios señalados en el epígrafe 1.3 del capítulo 1 de la presente ponencia de valores especial.

2.2. CONSTRUCCIONES

A efectos de su valoración catastral, las construcciones del bien inmueble de características especiales se clasifican en construcciones convencionales y singulares.

Cuando las características de una construcción no permitan su identificación con alguna de las anteriores, se atenderá a lo dispuesto en el apartado 3.2.4. de la presente ponencia de valores especial.

2.2.1. CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1464/2007, se entiende por construcción convencional aquella cuyas características permiten su identificación con algunas de las tipologías constructivas definidas en el Real 1020/93, 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.

2.2.2. CONSTRUCCIONES SINGULARES

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1464/2007, se entiende por construcción singular aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el cuadro del punto 3.2.3.2. de la presente ponencia de valores especial.



Capítulo 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. COORDINACIÓN

De acuerdo con los criterios de coordinación dictados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 21 de noviembre de 2007, y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 3.3., 5.1 y 5.3 del Real Decreto 1464/2007, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, a los efectos de la determinación del valor unitario de suelo y del valor de las construcciones convencionales del

PUERTO COMERCIAL DE VIGO

son de aplicación los siguientes Módulos básicos de los fijados por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril de 2005, y 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:

Módulo básico de construcción, para construcciones convencionales:

MBC2 600,00 €/m²

Módulo básico de construcción, para construcciones singulares:

MBC1 650,00 €/m²

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR2 420,00 €/m²

3.2. VALORACIÓN

3.2.1. Valoración del suelo

3.2.1.1. Áreas o sectores.

Se han delimitado áreas o sectores de valor unitario de suelo que representan los ámbitos de aplicación de los valores en ellas determinados, y que se relacionan en el epígrafe 3.2.1.3. de este Documento.

3.2.1.2. Criterios generales de valoración

Como norma general se valorará el suelo por el valor unitario correspondiente definido en euros metro cuadrado de suelo, aplicado a la superficie de suelo.





El área de suelo ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales se valorará por valor de repercusión aplicado a la construcción realmente existente.

3.2.1.3. Valores de suelo

De acuerdo con el artículo 3.3 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, el valor unitario de suelo de los puertos comerciales será el resultado de multiplicar los módulos de valor unitario de suelo bruto para uso no específicos establecidos en 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 por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores especial para cada área o sector. A estos efectos se fijan los siguientes coeficientes comprendidos entre los límites reglamentarios para puertos comerciales de 2,00 y 50,00, y los valores unitarios de suelo resultantes para la valoración del bien inmueble de características especiales según el área o sector correspondiente.

COEFICIENTE (art. 3.3 del Real Decreto 1464/2007)	VALOR UNITARIO (€/m ²)
6,654	36,00
4,436	24,00

De acuerdo con el artículo 3.5 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, el valor unitario de repercusión aplicable a los puertos comerciales será del producto del módulo básico de repercusión (MBR) que corresponda, por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores especial. A estos efectos se fijan los siguientes coeficientes comprendidos entre los límites reglamentarios para puertos comerciales, y los valores de repercusión de suelo por usos resultantes para la valoración del bien inmueble de características especiales.

área VIGO - CENTRO	Uso				
	Residencial	Oficinas	Comercio	Turístico	Aparcamiento
COEFICIENTE (art. 3.5 del Real Decreto 1464/2007)	2,900	4,500	4,500	4,500	0,363
VALOR REPERCUSIÓN (€/m ²)	1.218,00	1.890,00	1.890,00	1.890,00	152,30





Área VIGO – RESTO, CANGAS, MOAÑA, REDONDELA y VILABOA	Uso				
	Residencial	Oficinas	Comercio	Turístico	Aparcamiento
COEFICIENTE (art. 3.5 del Real Decreto 1464/2007)	2,000	2,474	2,474	2,474	0,250
VALOR REPERCUSIÓN (€/m ²)	840,00	1.039,00	1.039,00	1.039,00	105,00

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

El ámbito del puerto comercial de VIGO abarca los Municipios de CANGAS, MOAÑA, REDONDELA, VILABOA y VIGO, con características particulares muy diferentes, por lo que debemos establecer como áreas o sectores diferenciados cada una de las zonas ubicadas en cada Municipio.

A su vez en el propio Municipio de Vigo se pueden distinguir dos zonas diferenciadas, una en el centro de la ciudad y que comprende la zona portuaria de Bouzas, Beiramar, Puerto pesquero, Muelle de Trasatlánticos, zona Náutico-deportiva Y zona demuelles comerciales (comercio, transversal, Arenal y Guixar) y otra en la parte norte que abarca el resto del sistema portuario en el Municipio.

Los valores unitarios aplicados en cada caso son los siguientes:

ÁREA o SECTOR	VALOR UNITARIO (€/m ²)
CANGAS	24,00
MOAÑA	24,00
REDONDELA	24,00
VILABOA	24,00
VIGO – RESTO	24,00
VIGO - CENTRO	36,00

3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales

3.2.2.1. Definiciones

A los efectos de aplicación de la presente Ponencia de valores especial, se entiende como superficie construida de la construcción convencional, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, deducidos 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.

3.2.2.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones convencionales se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso y calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores de antigüedad y estado de conservación.

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 convencionales que se refleja en el apartado 3.2.2.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción convencional (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 3.2.2.4.

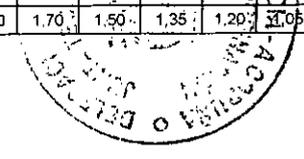
4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.





3.2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones convencionales.

USO	TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORIA								
	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	0,35
		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
	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	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.		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
	6.2 SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
		6.2.2 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	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
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	1,30	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	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





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

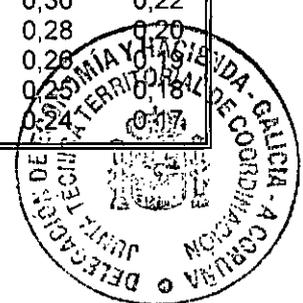
"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los siguientes valores:

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					
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS					
	1-2	3-4	5-6	7-8-9	1-2	3-4	5-6	7-8-9	1-2	3-4	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,18	0,33	0,26	0,18
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,24	0,16	0,31	0,24	0,16
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,23	0,15	0,30	0,23	0,15





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 especial.

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 l) 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.

3.2.3. Valoración de las construcciones singulares.

3.2.3.1. 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 y que se señalan en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares de la presente ponencia de valores especial, por la cuantía determinada para el módulo básico de construcción (MBC1) definido en el apartado 3.1. del presente capítulo.

3. A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en el puerto comercial de VIGO 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.



3.2.3.2. 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





3.2.3.3. Coeficiente corrector de los módulos de coste unitario de construcción.

1. Los módulos de coste unitario obtenidos para la valoración de las obras e instalaciones portuarias por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del apartado 3.2.3.2. serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su puesta en funcionamiento hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la presente ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
Menos de 10	1,00
De 10 a 25	0,90
De 26 a 50	0,80
Más de 50	0,70

2. Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el puerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas, siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

3.2.4. Valoración singularizada.

Conforme establece el artículo 4.4. del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, seguidamente se describe el método para la valoración singularizada de las construcciones correspondientes al puerto deportivo

3.2.4.1. Puertos Deportivos.

Los PUERTOS DEPORTIVOS son bienes inmuebles con peculiaridades propias y para su valoración catastral se considera a cada uno de ellos como un sólo inmueble. Su valor catastral se obtendrá a partir de los valores del suelo, de las construcciones convencionales y de las construcciones singulares, determinados en la forma que se indica a continuación:





- Valoración de las CONSTRUCCIONES.

Las construcciones que integran estas instalaciones pueden ser de dos tipos:

- ✓ Construcciones CONVENCIONALES

Se entiende por construcciones convencionales aquellas que por estar destinadas a usos generales se encuentran tipificadas en la Norma 20 del RD 1020/1993.

El procedimiento de valoración será el establecido con carácter general, esto es, se aplicará al MBC del municipio, los criterios y coeficientes que correspondan según la presente Ponencia de Valores.

- ✓ Construcciones SINGULARES

Las construcciones singulares de los puertos deportivos están constituidas por los muelles que se valorarán aplicando a su superficie los valores resultantes de la siguiente tabla:

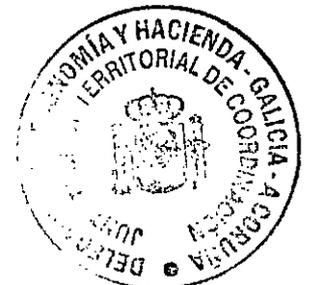
Longitud amarre (m)	€/m2 de muelle s/ calidad constructiva				
	Muy Buena	Buena	Normal	Modesta	Muy Modesta
L < 4.9	MBC1 x 0.20	MBC2 x 0.20	MBC3 x 0.15	MBC4 x 0.10	MBC5 x 0.10
5 < L > 9.9	MBC1 x 0.18	MBC2 x 0.18	MBC3 x 0.13	MBC4 x 0.08	MBC5 x 0.08
10 > L	MBC1 x 0.15	MBC2 x 0.15	MBC3 x 0.10	-	-

corregidos 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 siguiente tabla:

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 será de aplicación ninguno de los coeficientes correctores definidos en la Norma 13 del RD 1020/1993.

- Valor CATASTRAL





A la suma del valor del suelo, de las construcciones convencionales y de las construcciones singulares, se le aplicará un coeficiente de ponderación de la antigüedad de la concesión administrativa, que será de 1,00 cuando la concesión se encuentre en la primera mitad de su duración prevista, y de 0,80 cuando se encuentre en la segunda mitad de dicha duración. Del valor así obtenido, multiplicado únicamente por el coeficiente RM de referencia de mercado, resultará el valor catastral de los puertos deportivos, sin que sean de aplicación ninguno de los coeficientes de la Norma 14 del RD 1020/1193

3.2.5. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.

De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, se aplicará un coeficiente corrector de 0,9 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte del bien inmueble de características especiales sujeta a régimen de concesión administrativa, determinados según los apartados 3.2.1., 3.2.2., 3.2.3. y 3.2.4. del presente capítulo.

3.2.6. Determinación del valor catastral.

De acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, el valor catastral del Puerto de comercial de VIGO, se determinará mediante la aplicación del coeficiente de referencia al mercado (0,5) establecido por la Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre, por la que se fija el coeficiente de referencia al mercado para los bienes inmuebles de características especiales, sobre la suma de los valores del suelo y de las construcciones, obtenidos según las normas descritas en los apartados anteriores.

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



!540!Vigo		!36!057!VIGO		!01065!RU		!AREAL							
S U E L O URBANO POR VALOR UNITARIO													
!ZONA !	ZONA	!VALOR UNITARIO!	COEFICIENTES CORRECTORES DE SUELO							!VALOR PARCELA	!SUPERF !	!VALOR SUELO	
!SUB! DE !	URBANIS-	!RESULTANTE !	! A !	! B !	! C !	! D !	! E !	! F !	! G !	! TOTAL !	!VUP	!SUBPARC!	!SUBPARCELA
!PAR!VALOR!	TICA												
!FA !U48 !1		36,000000!								!1,00000!	36,000000!	748347!	26.940.492,00!
!DR !U51 !1		24,000000!								!1,00000!	24,000000!	257857!	6.188.568,00!
!VALOR SUELO SUBPARCELAS !1006204!											33.129.060,00!		

CONSTRUCCION POR LOCALES

LOCAL					FECHAS			TIPO	VALOR	COEF. CORR. CONSTRUCCION			VALOR	SUPERF	VALOR	
!ORDEN!	!CARGO!	!U.C. !	!ES!PL !	!PU !	!DES!	!CONST!	!REFOR!	!ANT. !	!LOGIA!	!MBC x N20	!H !	! I !	! TOTAL !	!CORREGIDO	!CONSTR !	!CONSTRUCCION !
!B 1!	1!0009!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1981!		!1981!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	109073!	8507694,00!
!B 2!	1!0010!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1990!		!1990!	!18014!	97,500000!	!0,90!	!N-1,00!	!0,900000!	87,750000!	121570!	10667767,50!
!B 3!	1!0012!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1996!		!1996!	!18014!	97,500000!	!0,90!	!N-1,00!	!0,900000!	87,750000!	87099!	7642937,25!
!B 4!	1!0006!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1960!		!1960!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	18821!	1468038,00!
!B 5!	1!0009!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1981!		!1981!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	1748!	136344,00!
!B 6!	1!0012!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1996!		!1996!	!18014!	97,500000!	!0,90!	!N-1,00!	!0,900000!	87,750000!	21165!	1857228,75!
!B 7!	2!0006!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1960!		!1960!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	4113!	320814,00!
!B 8!	2!0009!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1981!		!1981!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	10484!	817752,00!
!B 9!	2!0012!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1996!		!1996!	!18014!	97,500000!	!0,90!	!N-1,00!	!0,900000!	87,750000!	54811!	4809665,25!
!B 10!	1!0001!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1921!		!1921!	!18014!	97,500000!	!0,70!	!N-1,00!	!0,700000!	68,250000!	9126!	622849,50!
!B 11!	1!0007!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1970!		!1970!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	1834!	143052,00!
!B 12!	1!0011!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1994!		!1994!	!18014!	97,500000!	!0,90!	!N-1,00!	!0,900000!	87,750000!	5492!	481923,00!
!B 13!	1!0014!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C2004!		!2004!	!18014!	97,500000!	!1,00!	!N-1,00!	!1,000000!	97,500000!	4477!	436507,50!
!B 14!	2!0001!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1921!		!1921!	!18014!	97,500000!	!0,70!	!N-1,00!	!0,700000!	68,250000!	4117!	280985,25!
!B 15!	1!0003!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1940!		!1940!	!18014!	97,500000!	!0,70!	!N-1,00!	!0,700000!	68,250000!	38318!	2615203,50!
!B 16!	1!0014!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C2004!		!2004!	!18014!	97,500000!	!1,00!	!N-1,00!	!1,000000!	97,500000!	17176!	1674660,00!
!B 17!	2!0003!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1940!		!1940!	!18014!	97,500000!	!0,70!	!N-1,00!	!0,700000!	68,250000!	10904!	744198,00!
!B 18!	2!0013!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1999!		!1999!	!18014!	97,500000!	!1,00!	!N-1,00!	!1,000000!	97,500000!	42734!	4166565,00!
!B 19!	2!0014!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C2004!		!2004!	!18014!	97,500000!	!1,00!	!N-1,00!	!1,000000!	97,500000!	3546!	345735,00!
!B 20!	1!0005!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1945!		!1945!	!18014!	97,500000!	!0,70!	!N-1,00!	!0,700000!	68,250000!	11993!	818522,25!
!B 21!	1!0002!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1921!	!R1965!	!1965!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	59288!	4624464,00!
!B 22!	1!0004!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1944!	!R1978!	!1978!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	66003!	5148234,00!
!B 23!	1!0013!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1999!		!1999!	!18014!	97,500000!	!1,00!	!N-1,00!	!1,000000!	97,500000!	45355!	4422112,50!
!B 24!	3!0015!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1921!		!1921!	!18014!	97,500000!	!0,70!	!N-1,00!	!0,700000!	68,250000!	143138!	9769168,50!
!B 25!	3!0016!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1945!		!1945!	!18014!	97,500000!	!0,70!	!N-1,00!	!0,700000!	68,250000!	26209!	1788764,25!
!B 26!	3!0017!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1960!		!1960!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	24674!	1924572,00!
!B 27!	3!0018!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1972!		!1972!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	13452!	1049256,00!
!B 28!	3!0019!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1981!		!1981!	!18014!	97,500000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	78,000000!	7751!	604578,00!
!B 29!	3!0020!	S	!UE !	!LO !	!ZME!	!C1990!		!1990!	!18014!	97,500000!	!0,90!	!N-1,00!	!0,900000!	87,750000!	41733!	3662070,75!
!B 30!	1!0010!					!C1990!		!1990!	!1802A!	435,500000!	!0,90!	!N-1,00!	!0,900000!	391,950000!	2047!	802321,65!
!B 31!	1!0013!					!C1999!		!1999!	!1802A!	435,500000!	!1,00!	!N-1,00!	!1,000000!	435,500000!	969!	421999,50!
!B 32!	1!0015!					!C1921!		!1921!	!1802A!	435,500000!	!0,70!	!N-1,00!	!0,700000!	304,850000!	405!	123464,25!
!B 33!	1!0008!					!C1972!		!1972!	!1802B!	351,000000!	!0,80!	!N-1,00!	!0,800000!	280,800000!	590!	165672,00!

LOCAL				FECHAS			TIPO	VALOR	COEF. CORR. CONSTRUCCION			VALOR	SUPERF	VALOR			
ORDEN	CARGO	U.C.	ES	PL	PU	DES	CONST	REFOR	ANT.	LOGIA	MBC x N20	H	I	TOTAL	CORREGIDO	CONSTR	CONSTRUCCION
B 34!		1!0015!					C1921!		1921!	1802B!	351,000000!	0,70!	N-1,00!	0,700000!	245,700000!	228!	56019,60!
B 35!		1!0002!					C1921!	R1965!	1965!	1803A!	292,500000!	0,80!	N-1,00!	0,800000!	234,000000!	636!	148824,00!
B 36!		1!0002!					C1921!	R1965!	1965!	1803A!	292,500000!	0,80!	N-1,00!	0,800000!	234,000000!	250!	58500,00!
B 37!		1!0003!					C1940!		1940!	1803A!	292,500000!	0,70!	N-1,00!	0,700000!	204,750000!	2055!	420761,25!
B 38!		1!0004!					C1944!	R1978!	1978!	1803A!	292,500000!	0,80!	N-1,00!	0,800000!	234,000000!	635!	148590,00!
B 39!		1!0005!					C1945!		1945!	1803A!	292,500000!	0,70!	N-1,00!	0,700000!	204,750000!	1336!	273546,00!
B 40!		1!0005!					C1945!		1945!	1803A!	292,500000!	0,70!	N-1,00!	0,700000!	204,750000!	448!	91728,00!
B 41!		1!0006!					C1960!		1960!	1803A!	292,500000!	0,80!	N-1,00!	0,800000!	234,000000!	280!	65520,00!
B 42!		1!0006!					C1960!		1960!	1803A!	292,500000!	0,80!	N-1,00!	0,800000!	234,000000!	1192!	278928,00!
B 43!		1!0007!					C1970!		1970!	1803A!	292,500000!	0,80!	N-1,00!	0,800000!	234,000000!	486!	113724,00!
B 44!		1!0008!					C1972!		1972!	1803A!	292,500000!	0,80!	N-1,00!	0,800000!	234,000000!	415!	97110,00!
B 45!		1!0009!					C1981!		1981!	1803A!	292,500000!	0,80!	N-1,00!	0,800000!	234,000000!	1183!	276822,00!
B 46!		1!0011!					C1994!		1994!	1803A!	292,500000!	0,90!	N-1,00!	0,900000!	263,250000!	390!	102667,50!
B 47!		1!0012!					C1996!		1996!	1803A!	292,500000!	0,90!	N-1,00!	0,900000!	263,250000!	772!	203229,00!
B 48!		1!0013!					C1999!		1999!	1803A!	292,500000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	292,500000!	769!	224932,50!
B 49!		1!0014!					C2004!		2004!	1803A!	292,500000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	292,500000!	452!	132210,00!
B 50!		1!0014!					C2004!		2004!	1803A!	292,500000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	292,500000!	307!	89797,50!
B 51!		1!0021!	E	SC	AN	AAL	E2008!		2008!	02114!	360,000000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	360,000000!	288!	103680,00!
B 52!		1!0022!	E	00	TR	AAL	E2007!		2007!	02114!	360,000000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	360,000000!	53!	19080,00!
B 53!		1!0022!	Y	01	TR	AAL	E2007!		2007!	02114!	360,000000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	360,000000!	53!	19080,00!
B 54!		1!0023!	E	00	AL	AAL	C2008!		2008!	02114!	360,000000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	360,000000!	747!	268920,00!
B 55!		1!0024!	E	00	01	O99	E2011!		2011!	05226!	240,000000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	240,000000!	24!	5760,00!

!TOTAL PARCELA!1023214! 86264548,50!

CALCULO VALOR CATASTRAL

** COEF. DE PROPIEDAD **				G+B	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCION	COEF. CORRECTORES CONJUNTOS				VALOR	VALOR				
LOCAL					LOCAL Y ELEMEN	LOCAL Y ELEMEN					INDIVIDUALIZADO	RM	CATASTRAL			
ORD.	CARGO	ES	PL	PU	PJE.	REP.	TOS COMUNES	TOS COMUNES	J	K	L	M	NSC	TOTAL	DE PONENCIA 2008	2008
*****	61,472425	*****														
1!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	20365228,28!				!100!		!1,0000!	20.365.228,28!0,5!	10.182.614,14!
2!	1!S	!UE!	!LO				1,00!					!100!		!1,0000!	8.507.694,00!0,5!	4.253.847,00!
3!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	10667767,50!				!100!		!1,0000!	10.667.767,50!0,5!	5.333.883,75!
4!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	7642937,25!				!100!		!1,0000!	7.642.937,26!0,5!	3.821.468,63!
5!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	1468038,00!				!100!		!1,0000!	1.468.038,00!0,5!	734.019,00!
6!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	136344,00!				!100!		!1,0000!	136.344,00!0,5!	68.172,00!
10!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	1857228,75!				!100!		!1,0000!	1.857.228,76!0,5!	928.614,38!
11!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	622849,50!				!100!		!1,0000!	622.849,50!0,5!	311.424,75!
12!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	143052,00!				!100!		!1,0000!	143.052,00!0,5!	71.526,00!
13!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	481923,00!				!100!		!1,0000!	481.923,00!0,5!	240.961,50!
15!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	436507,50!				!100!		!1,0000!	436.507,50!0,5!	218.253,75!
16!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	2615203,50!				!100!		!1,0000!	2.615.203,50!0,5!	1.307.601,75!
20!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	1674660,00!				!100!		!1,0000!	1.674.660,00!0,5!	837.330,00!
21!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	818522,25!				!100!		!1,0000!	818.522,26!0,5!	409.261,13!
22!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	4624464,00!				!100!		!1,0000!	4.624.464,00!0,5!	2.312.232,00!
23!	1!S	!UE!	!LO				1,00!	5148234,00!				!100!		!1,0000!	5.148.234,00!0,5!	2.574.117,00!
30!	1!						1,00!	4422112,50!				!100!		!1,0000!	4.422.112,50!0,5!	2.211.056,25!
31!	1!						1,00!	802321,65!				!100!		!1,0000!	802.321,66!0,5!	401.160,83!
32!	1!						1,00!	421999,50!				!100!		!1,0000!	421.999,50!0,5!	210.999,75!
							1,00!	123464,25!				!100!		!1,0000!	123.464,26!0,5!	61.732,13!

** COEF. DE PROPIEDAD **		G+B	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCION	COEF.CORRECTORES CONJUNTOS	VALOR	VALOR								
LOCAL			LOCAL Y ELEMEN	LOCAL Y ELEMEN		INDIVIDUALIZADO	CATASTRAL								
ORD.	CARGES	PL	PU	PJE. REP.	TOS COMUNES	TOS COMUNES	J	K	L	M	NSC	TOTAL	DE PONENCIA 2008	RM	2008
33	1				1,00	165672,00					100	1,0000	165.672,00	0,5	82.836,00
34	1				1,00	56019,60					100	1,0000	56.019,60	0,5	28.009,80
35	1				1,00	148824,00					100	1,0000	148.824,00	0,5	74.412,00
36	1				1,00	58500,00					100	1,0000	58.500,00	0,5	29.250,00
37	1				1,00	420761,25					100	1,0000	420.761,26	0,5	210.380,63
38	1				1,00	148590,00					100	1,0000	148.590,00	0,5	74.295,00
39	1				1,00	273546,00					100	1,0000	273.546,00	0,5	136.773,00
40	1				1,00	91728,00					100	1,0000	91.728,00	0,5	45.864,00
41	1				1,00	65520,00					100	1,0000	65.520,00	0,5	32.760,00
42	1				1,00	278928,00					100	1,0000	278.928,00	0,5	139.464,00
43	1				1,00	113724,00					100	1,0000	113.724,00	0,5	56.862,00
44	1				1,00	97110,00					100	1,0000	97.110,00	0,5	48.555,00
45	1				1,00	276822,00					100	1,0000	276.822,00	0,5	138.411,00
46	1				1,00	102667,50					100	1,0000	102.667,50	0,5	51.333,75
47	1				1,00	203229,00					100	1,0000	203.229,00	0,5	101.614,50
48	1				1,00	224932,50					100	1,0000	224.932,50	0,5	112.466,25
49	1				1,00	132210,00					100	1,0000	132.210,00	0,5	66.105,00
50	1				1,00	89797,50					100	1,0000	89.797,50	0,5	44.898,75
51	1	E	SC	AN	1,00	103680,00					100	1,0000	103.680,00	0,5	51.840,00
52	1	E	00	TR	1,00	19080,00					100	1,0000	19.080,00	0,5	9.540,00
53	1	Y	01	TR	1,00	19080,00					100	1,0000	19.080,00	0,5	9.540,00
54	1	E	00	AL	1,00	268920,00					100	1,0000	268.920,00	0,5	134.460,00
55	1	E	00	01	1,00	5760,00					100	1,0000	5.760,00	0,5	2.880,00
						20365228,28	55980424,50	***	TOTALES INMUEBLE			***	76.345.652,84	0,5	38.172.826,42
*****		12,990308		*****											
7	2	S	UE	LO	1,00	4303564,28					100	1,0000	4.303.564,28	0,5	2.151.782,14
8	2	S	UE	LO	1,00	320814,00					100	1,0000	320.814,00	0,5	160.407,00
9	2	S	UE	LO	1,00	817752,00					100	1,0000	817.752,00	0,5	408.876,00
14	2	S	UE	LO	1,00	4809665,25					100	1,0000	4.809.665,26	0,5	2.404.832,63
17	2	S	UE	LO	1,00	280985,25					100	1,0000	280.985,26	0,5	140.492,63
18	2	S	UE	LO	1,00	744198,00					100	1,0000	744.198,00	0,5	372.099,00
19	2	S	UE	LO	1,00	4166565,00					100	1,0000	4.166.565,00	0,5	2.083.282,50
						4303564,28	11485714,50	***	TOTALES INMUEBLE			***	15.789.278,80	0,5	7.894.639,40
*****		25,537267		*****											
24	3	S	UE	LO	1,00	8460234,31					100	1,0000	8.460.234,32	0,5	4.230.117,16
25	3	S	UE	LO	1,00	9769168,50					100	1,0000	9.769.168,50	0,5	4.884.584,25
26	3	S	UE	LO	1,00	1788764,25					100	1,0000	1.788.764,26	0,5	894.382,13
27	3	S	UE	LO	1,00	1924572,00					100	1,0000	1.924.572,00	0,5	962.286,00
28	3	S	UE	LO	1,00	1049256,00					100	1,0000	1.049.256,00	0,5	524.628,00
29	3	S	UE	LO	1,00	604578,00					100	1,0000	604.578,00	0,5	302.289,00
						8460234,31	18798409,50	***	TOTALES INMUEBLE			***	27.258.643,84	0,5	13.629.321,92
3!****		100,000		****		33129026,87	86264548,50	*****	TOTALES FINCA			*****	119.393.575,48	0,5	59.696.787,74

DOCUMENTO NO VALIDO COMO CERTIFICADO

X FORMA CALC.: 42/-- TIPO PARC.: COPRO AP.PON.:4702 CMV: 2005 MBC2: 600,000000 BICES

REF.CATAS.:3467627 NG2736N pag: 4

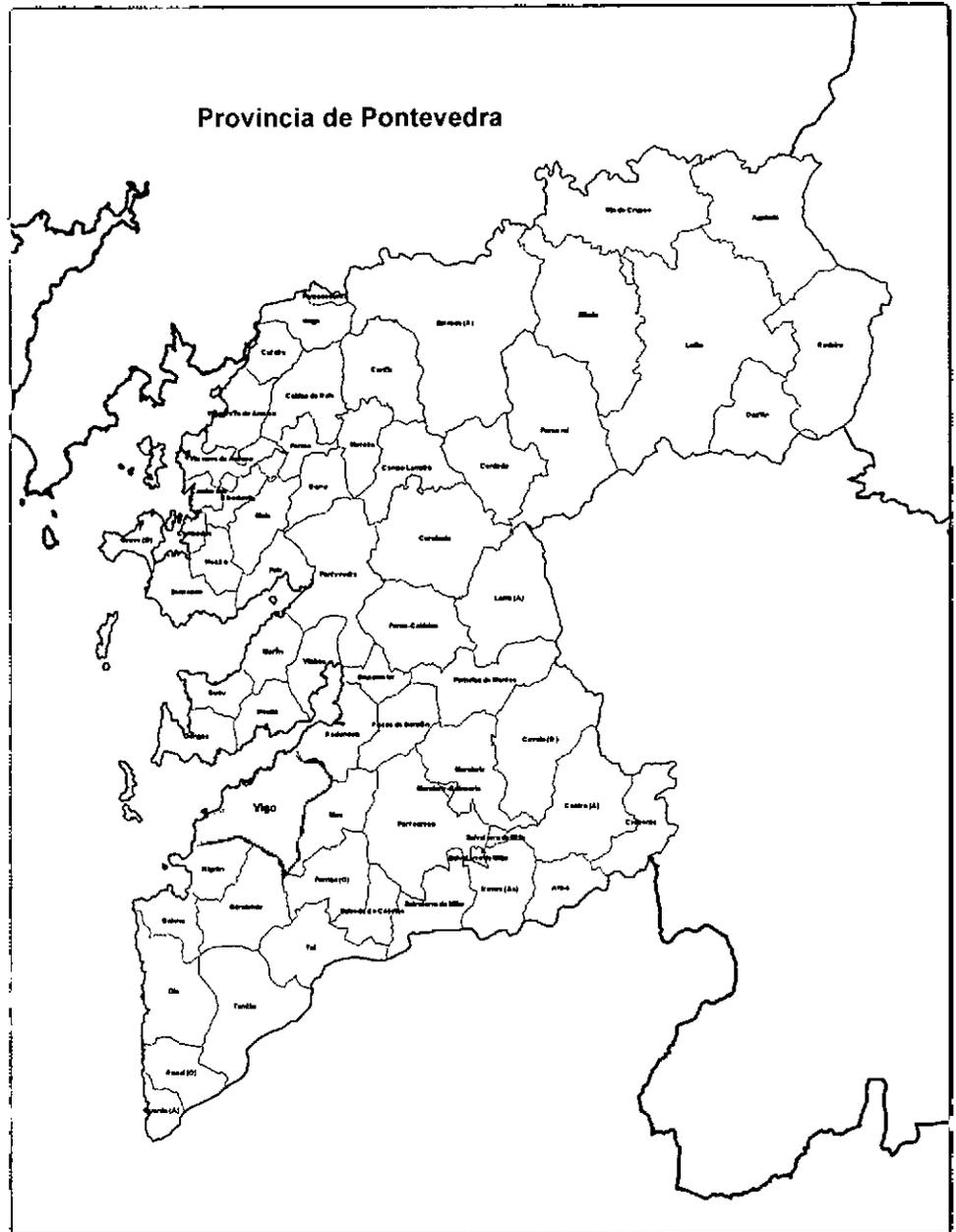
D I S T R I B U C I O N P O R C O N T R I B U Y E N T E S

LOCAL	NIF	APELLIDOS Y NOMBRE	VALOR CATASTRAL TOTAL	VALOR CATASTRAL SUELO	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCION	VALOR CATASTRAL SUELO RÚSTICO NO OCUPADO CULTIVO+RÚSTI.LOC
	O		2015	2015	2015	2015
CARGO!DC!ES!PL !PU !USO!	CIF					
!B 1!YS!S !UE !LO ! 4 !Q3667002D!	AUTORIDAD PORTUARIA DE V!		39.325.645,76!	10.490.129,08!	28.835.516,68!	0,00!
!B 2!UD!S !UE !LO ! 4 !Q3667002D!	AUTORIDAD PORTUARIA DE V!		8.133.057,50!	2.216.765,95!	5.916.291,55!	0,00!
!B 3!IF!S !UE !LO ! 4 !S2800248C!	SECRETARIA DE ESTADO DE !		14.040.927,43!	4.357.866,69!	9.683.060,74!	0,00!



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE
ECONOMÍA Y HACIENDA
DE GALICIA - A CORUÑA
GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE
GALICIA - A CORUÑA



Ponencia de Valores Especial

Aeropuerto

Peinador - Vigo



Noviembre 2007



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA

**PONENCIA DE VALORES ESPECIAL
DEL AEROPUERTO DE PEINADOR-VIGO**





3.2.4. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones. 3 - 16

3.2.5. Determinación del valor catastral 3 - 16

En A Coruña, a 21 de Noviembre de 2007

La Arquitecto redactor

Fdo: Beatriz Ruiz García
Jefe de Área de Inspección Urbana
Gerencia Territorial de Pontevedra

La arquitecto redactor

Fdo. Marián Rebolledo Varela
Jefe de Área de Inspección Urbana
Subgerencia de Vigo

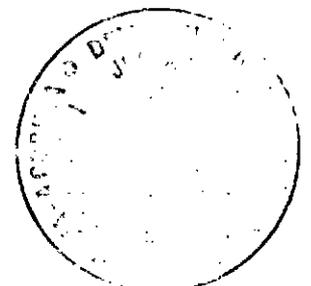
El Jefe de Área de Regional de Galicia

Fdo: Jacobo Lopez de Paz

Conforme

EL GERENTE REGIONAL DE GALICIA

Fdo: Benito Bericochea Miranda



JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DE URUGUAY

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Conforme a las facultades conferidas por el artículo 10 de la Orden de 18 de noviembre de 1911 y el artículo 13 de marzo, que regula las funciones de la Junta Técnica Territorial del Departamento de Economía y Hacienda se le ha sometido a la Comisión de Asesoramiento y Asesoración hacienda el día 22-11-07, en la sesión celebrada el día 5 de diciembre de 2006, la Comisión de Asesoramiento y Asesoración acordó que la propuesta de modificación de la Ley de Registro de Bienes Raíces ha sido redactada en el día 25 de junio (B.O.E. de 25 de junio de 2006) y que se registran en el ámbito de la Junta Técnica Territorial y se comunicó a nivel nacional por la Comisión Superior de Cooperación Interdepartamental Uruguaya.

En A. C. de 25 de Noviembre de 2006
EL PONENTE DE LA JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL

Fdo: Nicolas López de Larz



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA

ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL



Comprende un documento, que recoge los elementos precisos para llevar a cabo la determinación, de acuerdo con el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de los valores catastrales del bien inmueble de características especiales

AEROPUERTO DE PEINADOR-VIGO

ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Su contenido es el siguiente:

Documento 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

En el capítulo 1 de este documento se describe el ámbito y el marco normativo contemplado para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales dentro del procedimiento de determinación del valor catastral al que hace referencia el artículo 31 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y se incluye la justificación de la redacción de la nueva ponencia y los criterios de delimitación del inmueble.

El capítulo 2 contiene la descripción del bien inmueble de características especiales del que trae causa esta ponencia.

En el capítulo 3, se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a propuesta de la Junta Técnica de Coordinación Inmobiliaria: descripción de Áreas Económicas Homogéneas con indicación de los Módulos Básicos de Repercusión (MBR) y Módulos Básicos de Construcción (MBC) asignados a las mismas.

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de las construcciones, tanto convencionales como singulares, se establecen los valores y coeficientes correctores a aplicar, y la formulación del valor catastral, de acuerdo con lo establecido en 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.



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA

DOCUMENTO 1

MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.





1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en el artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006 por el que se desarrolla el anterior, se consideran bienes inmuebles de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, los aeropuertos.

La presente ponencia se redacta al amparo del artículo 31 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y conforme a la disposición transitoria primera del mismo, en la que se dispone que las ponencias especiales se aprobarán antes del 1 de octubre de 2007. Este plazo se ha ampliado por Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, hasta el 31 de diciembre de 2007.

1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Se entienden incluidos los terrenos destinados a la ejecución de actividades aeroportuarias y tareas complementarias, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos.



Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1. SUELO

El suelo del bien inmueble de características especiales aeropuerto de PEINADOR-VIGO, es el delimitado conforme a los criterios señalados en el epígrafe 1.3 del capítulo 1 de la presente ponencia de valores especial.

2.2. CONSTRUCCIONES

A efectos de su valoración catastral, las construcciones del bien inmueble de características especiales se clasifican en construcciones convencionales y singulares.

2.2.1. CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1464/2007, se entiende por construcción convencional aquella cuyas características permiten su identificación con algunas de las tipologías constructivas definidas en el Real 1020/93, 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.

2.2.2. CONSTRUCCIONES SINGULARES

De acuerdo con el artículo 4 del Real Decreto 1464/2007, se entiende por construcción singular aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el cuadro del punto 3.2.3.2. de la presente ponencia de valores especial.



Capítulo 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. COORDINACIÓN

De acuerdo con los criterios de coordinación dictados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 21 de noviembre de 2007, y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 3.3., 5.1 y 5.3 del Real Decreto 1464/2007, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, a los efectos de la determinación del valor unitario de suelo y del valor de las construcciones convencionales del

AEROPUERTO DE PEINADOR-VIGO

son de aplicación los siguientes Módulos básicos de los fijados por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril de 2005, y 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:

Módulo básico de construcción, para construcciones convencionales:

MBC2 600,00 €/m²

Módulo básico de construcción, para construcciones singulares:

MBC1 650,00 €/m²

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR2 420,00 €/m²

3.2. VALORACIÓN

3.2.1. Valoración del suelo

3.2.1.1. Áreas o sectores.

Se ha delimitado un área o sector de valor unitario de suelo que representa el ámbito de aplicación del valor en ella determinado, y que se relaciona en el epígrafe 3.2.1.3. de este Documento.

3.2.1.2. Criterios generales de valoración

Como norma general se valorará el suelo por el valor unitario correspondiente definido en euros metro cuadrado de suelo, aplicado a la superficie de suelo.

El área de suelo ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales se valorará por valor de repercusión aplicado a la construcción realmente existente.

3.2.1.3. Valores de suelo

De acuerdo con el artículo 3.3 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, el valor unitario de suelo de los aeropuertos será el resultado de multiplicar los módulos de valor unitario de suelo bruto para uso no específicos establecidos en 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 por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores especial para cada área o sector. A estos efectos se fija el siguiente coeficiente comprendido entre los límites reglamentarios para aeropuertos de 2,00 y 50,00, y los valores unitarios de suelo resultantes para la valoración del bien inmueble de características especiales.

COEFICIENTE (art. 3.3 del Real Decreto 1464/2007)	VALOR UNITARIO (€/m ²)
3,696	20,00

De acuerdo con el artículo 3.5 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, el valor unitario de repercusión aplicable a los aeropuertos será del producto del módulo básico de repercusión (MBR) que corresponda, por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores especial. A estos efectos se fijan los siguientes coeficientes comprendidos entre los límites reglamentarios para aeropuertos, y los valores de repercusión de suelo por usos resultantes para la valoración del bien inmueble de características especiales.

	Uso				
	Residencial	Oficinas	Comercio	Turístico	Aparcamiento
COEFICIENTE (art. 3.5 del Real Decreto 1464/2007)	1,750	3,900	3,900	3,900	0,225
VALOR REPERCUSIÓN (€/m ²)	735,00	1.638,00	1.638,00	1.638,00	94,50

3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales

3.2.2.1. Definiciones

A los efectos de aplicación de la presente Ponencia de valores especial, se entiende como superficie construida de la construcción convencional, 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.

3.2.2.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones convencionales se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso y calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores de antigüedad y estado de conservación.

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 convencionales que se refleja en el apartado 3.2.2.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría.

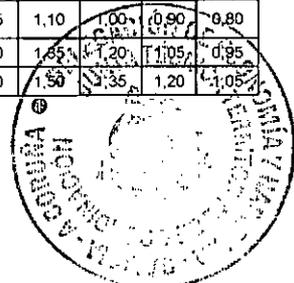
3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción convencional (MBC) por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 3.2.2.4.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.



3.2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones convencionales.

USO	TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORIA								
	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	0,35
		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
	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	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		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 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	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





USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	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 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.

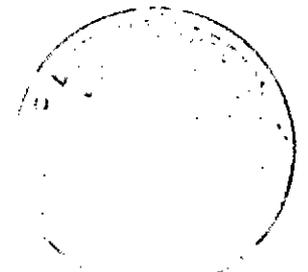
5. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.

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. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

3.2.2.4. Coeficientes correctores de la construcción.

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		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1-2	3-4	7-8-9	1-2	3-4	7-8-9	1-2	3-4	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 periodo 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 especial.

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.

3.2.3. Valoración de las construcciones singulares.

3.2.3.1. Valoración.

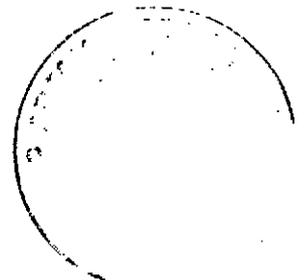
1. El valor de las construcciones singulares se determinará a partir del valor de reposición, que se corregirá, cuando proceda, en función de la depreciación física, funcional y económica, así como de su obsolescencia tecnológica.

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 y que se señalan en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares de la presente ponencia de valores especial, por la cuantía determinada para el módulo básico de construcción (MBC1) definido en el apartado 3.1. del presente capítulo.

3. A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en el aeropuerto de PEINADOR-VIGO las siguientes construcciones singulares:

- a) Pistas de aterrizaje y despegue.
- b) Arcenes de pista. Para el cálculo de los metros lineales de arcén de pista se computará la longitud de cada uno de los arcenes.
- c) Pistas de rodadura.
- d) Cabeceras de pistas y plataformas de estacionamiento.
- e) Terminales de pasajeros.
- f) Hangares.





MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA

g) Elementos auxiliares tales como balizas, sistemas de aproximación visual, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje y saneamiento, sistemas de transporte e inspección de equipajes y centrales térmicas y eléctricas.



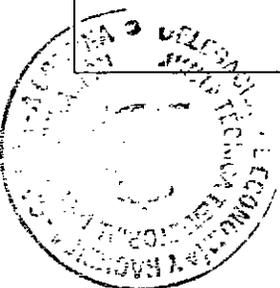
MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA

3.2.3.2. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares.

17. AEROPUERTOS				UNIDADES	COEFICIENTES			
				Categoría				
				1/A (A)	1 (1)	2 (2)	3 (3)	
ZONA DE AIRE	17.01.	Pistas aterrizaje y despegue	m longitud	8,93	4,78	4,57	3,77	
	17.02.	Pistas o calles de rodadura	m longitud	9,27	5,09	4,87	3,98	
	17.03.	Arcenes	m longitud	0,49	0,27	0,26	0,24	
	17.04.	Plataformas estacionamiento y cabeceras de pista	m ²	0,21	0,13	0,12	0,11	
ZONA DE TIERRA	17.05.	Torre de control	m altura	211,57	129,95	124,25	114,91	
	17.06.	Terminal de pasajeros	m ²	4,30	1,37	1,31	0,83	
	17.07.	Hangares	m ²	0,75	0,64	0,61	0,56	
	17.08.	Central térmica y eléctrica	m ²	2,69	0,98	0,93	0,69	
	17.09.	Sistema de transporte e inspección de equipajes	m ² de terminal en que se instala	Tipo de sistema				
			Automatizado de alta capacidad (A)	Automatizado (B)	No automatizado (C)			
			0,31	0,18	0,05			





3.2.3.3. Coeficiente corrector de los módulos de coste unitario de construcción.

1. Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del apartado 3.2.3.2. serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, que atenderá a los años completos transcurridos desde la fecha de puesta en funcionamiento de cada uno de los elementos constructivos del aeropuerto hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la presente ponencia de valores especial, según los cuadros siguientes:

Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de aire: pistas de aterrizaje y despegue, calles de rodadura, arcones de pista, plataformas de estacionamiento y cabeceras de pista.

Cuadro de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
Hasta 10	1,00
De 11 a 20	0,95
De 21 a 30	0,90
De 31 a 40	0,85
Más de 40	0,80

Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de tierra: terminal de pasajeros, torre de control, hangares, sistemas de transporte e inspección de equipajes y centrales térmica y eléctrica.

Cuadro de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
Hasta 5	1,00
De 6 a 10	0,87
De 11 a 20	0,76
De 21 a 30	0,64
De 31 a 40	0,55
De 41 a 50	0,48
De 51 a 60	0,42
De 61 a 70	0,37
De 71 a 80	0,33
Más de 80	0,29

2. Para el cómputo de la antigüedad se considerará, en el caso de que el aeropuerto haya sido construido por fases, la correspondiente a cada una de ellas,





siempre que sean susceptibles de uso independiente. En caso contrario se considerará la antigüedad media ponderada por superficie.

3. En caso de obras de reforma en las construcciones singulares del aeropuerto que impliquen actualización completa de las mismas se computará la antigüedad desde la fecha de finalización de dichas obras hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la presente ponencia de valores especial.

3.2.4. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.

De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, se aplicará un coeficiente corrector de 0,9 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte del bien inmueble de características especiales sujeta a régimen de concesión administrativa, determinados según los apartados 3.2.1., 3.2.2. y 3.2.3. del presente capítulo.

3.2.5. Determinación del valor catastral.

De acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, el valor catastral del Aeropuerto de PEINADOR-VIGO, se determinará mediante la aplicación del coeficiente de referencia al mercado (0,5) establecido por la Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre, por la que se fija el coeficiente de referencia al mercado para los bienes inmuebles de características especiales, sobre la suma de los valores del suelo y de las construcciones, obtenidos según las normas descritas en los apartados anteriores.

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



DOCUMENTO NO VALIDO COMO CERTIFICADO

X FORMA CALC.: 32/-- TIPO PARC.: TODOS AP.PON.:4701 CMV: 2005 MBC2: 600,000000 BICES REF.CATAS.:0654910 NG3705S pag: 1
 FECHA: 22/ 7/2.015 USU:SCEBRC00 N.TECN: 1993 MBR2: 420,000000 EFECTO REVIS.: 2008B POLIGONO:1
 GERENCIA PR MUNICIPIO VIA PUBLICA !NUM 1!NUM 2!BLQ.! K.M.

!540!Vigo ! 136!057!VIGO ! !00632!AV !AEROPORTO ! 633 ! ! !

S U E L O URBANO POR VALOR UNITARIO

!SUB! !PAR!	!ZONA DE !VALOR!	!ZONA URBANIS- !TICA	!VALOR UNITARIO! !RESULTANTE	!COEFICIENTES CORRECTORES DE SUELO							!VALOR PARCELA !VUP	!SUPERF! !SUBPARC!	!VALOR SUELO !SUBPARCELA	
				!A	!B	!C	!D	!E	!F	!G				!TOTAL
!FA	!U52	!1	20,000000!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!	!
											!VALOR SUELO SUBPARCELAS !	940934!	18.818.680,00!	

CONSTRUCCION POR LOCALES

!ORDEN!	!CARGO!	!U.C.!	!ES!	!PL!	!PU!	!DES!	!FECHAS			!TIPO! !LOGIA!	!VALOR !MBC x N20	!COEF. CORR. CONSTRUCCION			!VALOR !CORREGIDO	!SUPERF! !CONSTR	!VALOR !CONSTRUCCION	
							!CONST!	!REFOR!	!ANT.			!H	!	!I				!TOTAL
!B 1!	!	!1!0001!	!A	!00	!01	!Y	!E1976!	!I2008!	!1984!	!17012!	2970,500000!	!0,90!	!	!N-1,00!	!0,900000!	2673,450000!	2400!	6416280,00!
!B 2!	!	!1!0001!	!B	!00	!01	!Y	!E1976!	!I2008!	!1984!	!17022!	3165,500000!	!0,90!	!	!N-1,00!	!0,900000!	2848,950000!	3235!	9216353,25!
!B 3!	!	!1!0001!	!C	!00	!01	!Y	!E1976!	!	!1976!	!17032!	169,000000!	!0,85!	!	!N-1,00!	!0,850000!	143,650000!	4193!	602324,45!
!B 4!	!	!1!0001!	!D	!00	!01	!Y	!E1976!	!E2009!	!1992!	!17042!	78,000000!	!0,95!	!	!N-1,00!	!0,950000!	74,100000!	63013!	4669263,30!
!B 5!	!	!1!0001!	!E	!00	!01	!Y	!E1976!	!E2001!	!1988!	!17052!	80762,500000!	!0,76!	!	!N-1,00!	!0,760000!	61379,500000!	33!	2025523,50!
!B 6!	!	!1!0001!	!G	!00	!01	!Y	!E1976!	!	!1976!	!17082!	604,500000!	!0,55!	!	!N-1,00!	!0,550000!	332,475000!	778!	258665,55!
!B 7!	!	!1!0001!	!1	!00	!03	!YOU!	!E1976!	!	!1976!	!10323!	108,000000!	!0,60!	!	!N-1,00!	!0,600000!	64,800000!	66285!	4295268,00!
!B 10!	!	!1!0001!	!1	!00	!04	!ZDE!	!E1976!	!	!1976!	!10374!	174,000000!	!0,62!	!	!N-1,00!	!0,620000!	107,880000!	56!	6041,28!
															!TOTAL PARCELA!	139993!	27489719,33!	

C A L C U L O VALOR C A T A S T R A L

!ORD!	!CARG!	!ES!	!PL!	!PU!	!PJE.	!REP.	** COEF. DE PROPIEDAD **		!G+B	!VALOR SUELO !LOCAL Y ELEMEN- !TOS COMUNES	!VALOR CONSTRUC! !LOCAL Y ELEMEN- !TOS COMUNES	!COEF. CORRECTORES CONJUNTOS!				!VALOR !INDIVIDUALIZADO! !DE PENENCIA 2008!	!VALOR !CATASTRAL 2008
							!	!				!J!	!K!	!L!	!M!		
!	!	!	!	!	!	!	*****	100,000000	*****	!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	18818680,00!	!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	!	6416280,00!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	!	9216353,25!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	!	602324,45!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	!	4669263,30!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	!	2025523,50!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	!	258665,55!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	!	4295268,00!	!	!	!	!	!	!	!
!	!	!	!	!	!	!	!	1,00!	!	6041,28!	!	!	!	!	!	!	!
										!	18818680,00!	27489719,33!	***	TOTALES INMUEBLE	***!	46.308.399,36!	23.154.199,68!
!	!	!	!	!	!	!	!	1!****	100,0000	*****!	18818680,00!	27489719,33!	*****	TOTALES FINCA	*****!	46.308.399,36!	23.154.199,68!

X FORMA CALC.: 32/-- TIPO PARC.: TODOS AP.PON.:4701 CMV: 2005 MBC2: 600,000000 BICES
 D I S T R I B U C I O N P O R C O N T R I B U Y E N T E S

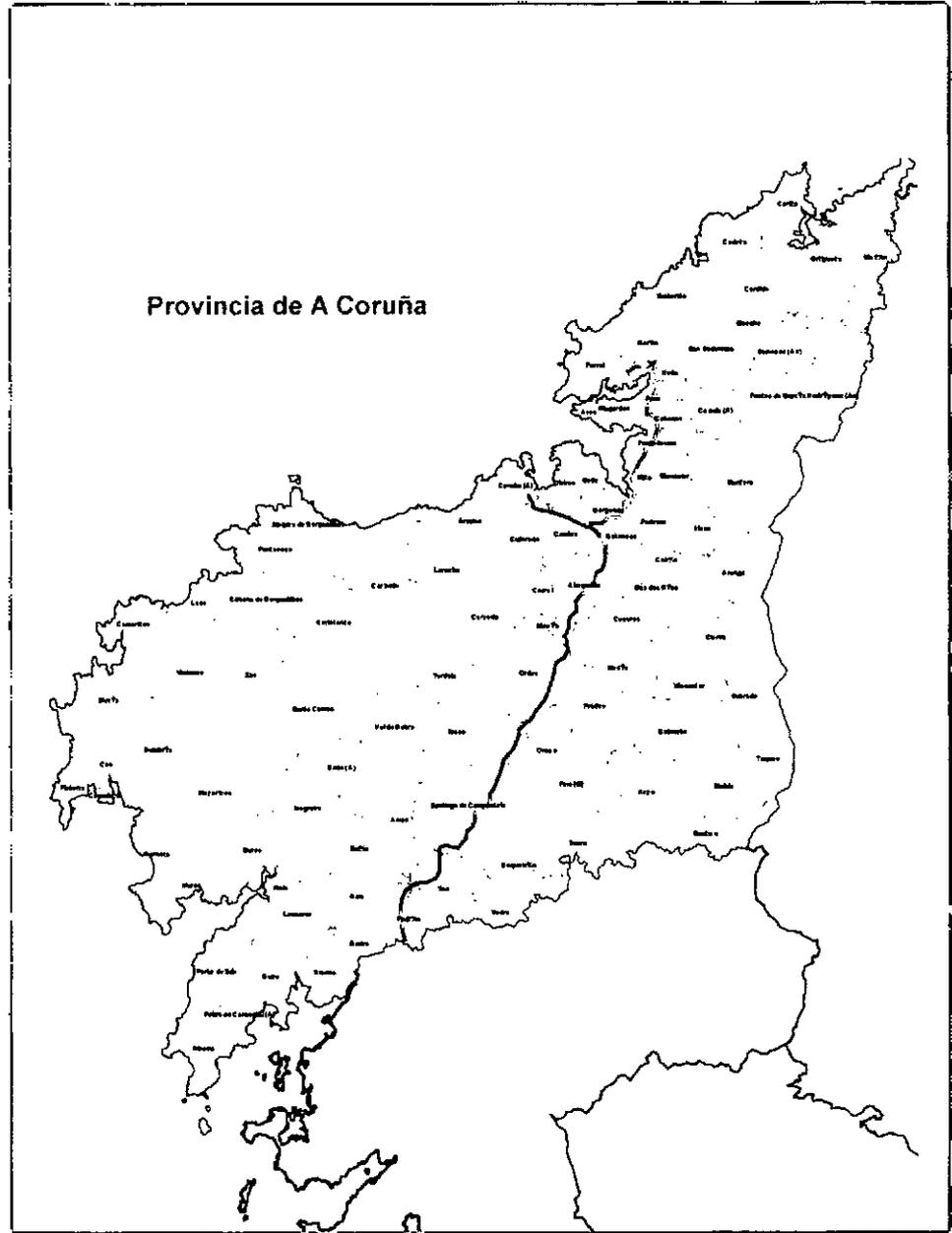
REF.CATAS.:0654910 NG3705S pag: 2

LOCAL	NIF	APELLIDOS Y NOMBRE	VALOR CATASTRAL TOTAL	VALOR CATASTRAL SUELO	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCION	VALOR CATASTRAL SUELO RÚSTICO NO OCUPADO CULTIVO+RÚSTI.LOC
	O		2015	2015	2015	2015
CARGO!DC!ES!PL !PU !USO!	CIF					
B 1!JE!T !OD !OS ! 4 !A86212420!	AENA SA		23.853.456,50!	9.693.502,06!	14.159.954,44!	0,00!



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE
ECONOMÍA Y HACIENDA
DE GALICIA - A CORUÑA
DIRECCIÓN REGIONAL
DEL CATASTRO DE
GALICIA - A CORUÑA



Ponencia de Valores Especial

Autopista AP-9

Autopista del atlántico



Noviembre 2007



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA DE GALICIA -A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA -A CORUÑA

**PONENCIA DE VALORES ESPECIAL
DE LA AUTOPISTA AP-9 "AUTOPISTA DEL ATLÁNTICO".**



1



Índice Temático General	0 - 1
--------------------------------------	-------

DOCUMENTO 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

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

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA.....	1 - 2
--------------------------------------------------------	-------

1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	1 - 2
----------------------------------------------------------------------------------------------	-------

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	2 - 1
---------------------------------------------------	-------

2.1. SUELO	2 - 1
------------------	-------

2.2. CONSTRUCCIONES	2 - 1
---------------------------	-------

2.2.1. Construcciones convencionales.....	2 - 1
-------------------------------------------	-------

2.2.2. Construcciones singulares	2 - 1
----------------------------------------	-------

Capítulo 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN	3 - 1
--------------------------------------------------	-------

3.1. COORDINACIÓN	3 - 1
-------------------------	-------

3.2. VALORACIÓN	3 - 1
-----------------------	-------

3.2.1. Valoración del suelo.....	3 - 1
----------------------------------	-------

3.2.1.1. Valor de suelo.....	3 - 1
------------------------------	-------

3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales	3 - 1
--------------------------------------------------------------	-------

3.2.2.1. Definiciones	3 - 1
-----------------------------	-------

3.2.2.2. Valoración.....	3 - 2
--------------------------	-------

3.2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones convencionales.....	3 - 3
----------------------------------------------------------------------------------------	-------

3.2.2.4. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.....	3 - 4
--------------------------------------------------------------------------------	-------

3.2.3. Valoración de las construcciones singulares.	3 - 7
----------------------------------------------------------	-------

3.2.3.1. Valoración.....	3 - 7
--------------------------	-------

3.2.4. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del de las construcciones.	3 - 7
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------

3.2.5. Determinación del valor catastral	3 - 7
------------------------------------------------	-------





MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA DE GALICIA -A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA -A CORUÑA

En A Coruña, a 22 de noviembre de 2007

Las Arquitectas redactoras:

Fdo: Isabel López Boo.
Jefe de Área de Inspección de Urbana
de la Gerencia Regional de Galicia-A Coruña

Fdo. Beatriz Ruiz García
Jefe de Área de Inspección de Urbana
de la Gerencia Territorial de Pontevedra

1

Fdo: M^a Angeles Rebolledo Varela
Jefe de Área de Inspección de Urbana
de la Sub-Gerencia Territorial de Vigo

El Jefe de Área Regional de Inspección:

Fdo: Jacobo López de Paz.

Conforme,
El Gerente Regional

Fdo: Benito Bericochea Miranda.



JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA

DILIGENCIA DE COORDINACIÓN

Conforme a las facultades que otorga en su artículo 10 la Orden de 18 de noviembre de 1999 que desarrolla el Real Decreto 117/1995 de 18 de marzo, que regula las funciones y el estatuto orgánico de las Delegaciones de Economía y Hacienda se redacta la presente **DILIGENCIA DE COORDINACIÓN** haciendo constar que en el número 3 de la sesión celebrada el día 22-11-07 la Junta Técnica Territorial de Coordinación acordó que la presencia de valores catastrales en el expediente de Percepción de Plusvalías remitida por la Sección Territorial de Percepción de Plusvalías ha sido redactada con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto 1020/93 de 25 de junio (B.O.E. de 22 de junio), así como los criterios de coordinación que rigen en el ámbito de la Junta, como aplicación de lo establecido a nivel nacional por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

En A Coruña, a 22 de Noviembre de 2007
EL PRESIDENTE DE LA JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL

Fdo: José María López de la Cruz



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA DE GALICIA -A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA-A CORUÑA

ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL





Comprende un documento, que recoge los elementos precisos para llevar a cabo la determinación, de acuerdo con el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de los valores catastrales del bien inmueble de características especiales

AUTOPISTA AP-9 "AUTOPISTA DEL ATLÁNTICO"

ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Su contenido es el siguiente:

Documento 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

En el capítulo 1 de este documento se describe el ámbito y el marco normativo contemplado para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales dentro del procedimiento de determinación del valor catastral al que hace referencia el artículo 31 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y se incluye la justificación de la redacción de la nueva ponencia y los criterios de delimitación del inmueble.

El capítulo 2 contiene la descripción del bien inmueble de características especiales del que trae causa esta ponencia.

En el capítulo 3, se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de las construcciones, tanto convencionales como singulares, se establecen los valores y coeficientes correctores a aplicar, y la formulación del valor catastral, de acuerdo con lo establecido en 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.





MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA DE GALICIA -A CORUÑA

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE GALICIA -A CORUÑA

DOCUMENTO 1

MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.





Capítulo 1 MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de esta ponencia de valores especial se circunscribe a la

AUTOPISTA AP-9 "AUTOPISTA DEL ATLÁNTICO"

Esta ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.1 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 el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla, y al 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.

De acuerdo con el artículo 1.2 del citado Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, "las ponencias de valores especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el presente real decreto y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su anexo".

Asimismo el Real Decreto 1020/93, 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, es de aplicación en los términos previstos en los artículos 4 y 5 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre.

El artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario especifica 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 EHA/3521/2003, de 12 de diciembre, fija el coeficiente de referencia al mercado (RM) en 0'5 para los bienes inmuebles de características especiales.

A su vez, por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del 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 de la Ley del Catastro Inmobiliario, esta ponencia se ajusta a los criterios y directrices de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y verificadas por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Galicia.

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





1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en el artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006 por el que se desarrolla el anterior, se consideran bienes inmuebles de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, las autopistas, carreteras y túneles de peaje; esto es, las autopistas, carreteras y túneles cuando, en cualquiera de ellos, se encuentre autorizado el establecimiento de peaje de acuerdo con la legislación sectorial.

La presente ponencia se redacta al amparo del artículo 31 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y conforme a la disposición transitoria primera del mismo, en la que se dispone que las ponencias especiales se aprobarán antes del 1 de octubre de 2007. Este plazo se ha ampliado por Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, hasta el 31 de diciembre de 2007.

1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Se entiende incluido en la autopista de peaje todo el ámbito sujeto a concesión y peaje, incluyendo los terrenos que fueron necesarios para la construcción de la vía y los accesorios que la vigente legislación de carreteras señala como necesarios para la explotación de la misma.





Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1. SUELO

El suelo del bien inmueble de características especiales Autopista AP-9 "Autopista del Atlántico" es el delimitado conforme a los criterios señalados en el epígrafe 1.3 del capítulo 1 de la presente ponencia de valores especial.

2.2. CONSTRUCCIONES

A efectos de su valoración catastral, las construcciones del bien inmueble de características especiales se clasifican en construcciones convencionales y singulares.

2.2.1. CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES

De acuerdo con el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, se entiende por construcción convencional aquella aneja a las áreas de servicio, no indispensable para el funcionamiento de la autopista, carretera o túnel de peaje, como las estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otras asimilables, situadas dentro del ámbito espacial de la concesión administrativa y siempre que sus características permitan su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en el Real 1020/93, 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.

2.2.2. CONSTRUCCIONES SINGULARES

De acuerdo con el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, se entiende por construcción singular toda aquella situada en el ámbito espacial de la concesión administrativa de la autopista, carretera o túnel de peaje, con excepción de las construcciones convencionales descritas en el apartado anterior.





Capítulo 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. COORDINACIÓN

De acuerdo con los criterios de coordinación dictados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 21 de Noviembre de 2007, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, a los efectos de la determinación del valor de las construcciones convencionales de la

AUTOPISTA AP-9 "AUTOPISTA DEL ATLÁNTICO"

es de aplicación el siguiente Módulo básico de los fijados por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril de 2005, y 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:

Módulo básico de construcción, para construcciones convencionales:

MBC1: 650 €/m²

3.2. VALORACIÓN

3.2.1. Valoración del suelo

3.2.1.1. Valor de suelo

De acuerdo con el artículo 3.1 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, el valor del suelo de la Autopista AP-9 "Autopista del Atlántico" está integrado en el módulo de coste unitario de autopistas (MCUA) definido en el apartado 3.2.3. de la presente ponencia de valores especial, y representa el 5% del mismo.

3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales

3.2.2.1. Definiciones

A los efectos de aplicación de la presente ponencia de valores especial, se entiende como superficie construida de la construcción convencional, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, dentro 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.

3.2.2.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones convencionales se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso y calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores de antigüedad y estado de conservación.

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 convencionales que se refleja en el apartado 3.2.2.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción convencional (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 3.2.2.4.

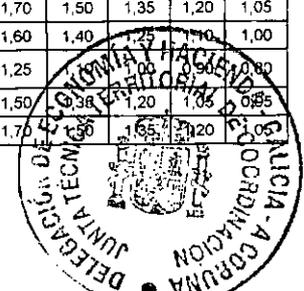
4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.





3.2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones convencionales.

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	0,35
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	
	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	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.	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 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	0,85	
9 CULTURALES Y	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	





TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	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	1,70	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.

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. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

3.2.2.4. Coeficientes correctores de la construcción.

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



DOCUMENTO NO VALIDO COMO CERTIFICADO

X FORMA CALC.: 32/-- TIPO PARC.: TODOS AP.PON.:7201 CMV: 2005 MBC1: 650,000000 BICES REF.CATAS.:0001001 00TP79A pag: 1
 FECHA: 22/ 7/2.015 USU:SCEBR00 N.TECN: 1993 MBR : EFECTO REVIS.: 2008B POLIGONO:1
 GERENCIA PR MUNICIPIO VIA PUBLICA !NUM 1!NUM 2!BLQ.! K.M.

!152!Galicia - A Coruña ! !15!079!SANTIAGO DE COMPOSTELA ! !09999!CR !AUTOPISTA ! ! ! !

CONSTRUCCION POR LOCALES

LOCAL	FECHAS	TIPO	VALOR	COEF. CORR.	CONSTRUCCION	VALOR	SUPERF	VALOR	
ORDEN!CARGO!U.C.!ES!PL!PU!DES!	CONST!REFOR!ANT!	LOGIA!	MBC x N20	H	I	TOTAL	CORREGIDO	CONSTR	CONSTRUCCION
B 1! 1!0001!T!OD!OS!AES!	C1977!	!1977!1901A!	5869,790000!	1,00!	N-1,00!	1,000000!	5869,790000!	218308!	1217351009,55!
!TOTAL PARCELA!							218308!	1217351009,55!	

CALCULO VALOR CATASTRAL

** COEF. DE PROPIEDAD **	G+B	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCION	COEF. CORRECTORES CONJUNTOS	VALOR	VALOR
LOCAL	LOCAL Y ELEMEN	LOCAL Y ELEMEN	INDIVIDUALIZADO	RM	CATASTRAL	CATASTRAL
ORD.!CARG!ES!PL!PU!PJE. REP!	TOS COMUNES	TOS COMUNES	J! K! L! M!NSC!	TOTAL	DE PONENCIA 2008!	2008
***** 100,000000 *****						
1! 1!T!OD!OS!	1,00!	64071105,77!	1217351009,55!	!100!	!1,0000!	1281.422.115,32!0,5!
		64071105,77!	1217351009,55!	***	TOTALES INMUEBLE	***! 1281.422.115,32!0,5!
1! 1!**** 100,0000 *****	64071105,77!	1217351009,55!	*****	TOTALES FINCA	*****! 1281.422.115,32!0,5!	640.711.057,66!

DISTRIBUCION POR CONTRIBUYENTES

LOCAL	NIF	APELLIDOS Y NOMBRE	VALOR CATASTRAL TOTAL	VALOR CATASTRAL SUELO	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCION	VALOR CATASTRAL SUELO RÚSTICO NO OCUPADO CULTIVO+RÚSTI.LOC
CARGO!DC!ES!PL!PU!USO!	CIF		2015	2015	2015	2015
B 1!GX!T!OD!OS!3!	A15020522!	AUTOPISTAS DEL ATLANTICO!	594.054.478,42!	29.702.723,91!	564.351.754,51!	0,00!



**MINISTERIO DE
ECONOMÍA Y HACIENDA**

**DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA DE PONTEVEDRA**

**SUBGERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE VIGO**

**PONENCIA DE VALORES ESPECIAL
DE LA AUTOPISTA AP57 PUXEIROS - VAL MIÑOR**



Índice Temático General	2
 DOCUMENTO 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.	
Capítulo 1. MEMORIA	4
1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO	4
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA	5
1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	5
 Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	6
2.1. SUELO	6
2.2. CONSTRUCCIONES	6
2.2.1. Construcciones convencionales	6
2.2.2. Construcciones singulares	6
 Capítulo 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN	7
3.1. COORDINACIÓN	7
3.2. VALORACIÓN	7
3.2.1. Valoración del suelo	7
3.2.1.1. Valor de suelo	7
3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales	7
3.2.2.1. Definiciones	7
3.2.2.2. Valoración	8
3.2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones convencionales	9
3.2.2.4. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación	10
3.2.3. Valoración de las construcciones singulares.	13
3.2.3.1. Valoración	13
3.2.4. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.	14
3.2.5. Determinación del valor catastral	14





MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN PONTEVEDRA

SUBGERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE VIGO

En Vigo, a 21 de Noviembre de 2007

La Arquitecta redactora

Fdo: Ángeles Rebolledo Varela
La Jefa de Área de Urbana
Subgerencia Territorial de Vigo

Conforme
EL SUBGERENTE TERRITORIAL



Fdo: Francisco J. Guillán Moreira.



SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE SALUD

22-11-07

5

Subsección Varios

Comisión Superior

Dr.

22/ Noviembre 2007

SECRETARÍA DE SALUD

Fdo.

~~Roberto López de la Cruz~~



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN PONTEVEDRA

SUBGERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE VIGO



ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL



Comprende un documento, que recoge los elementos precisos para llevar a cabo la determinación, de acuerdo con el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de los valores catastrales del bien inmueble de características especiales

AUTOPISTA AP57 PUXEIROS - VAL MIÑOR,

ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Su contenido es el siguiente:

Documento 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

En el capítulo 1 de este documento se describe el ámbito y el marco normativo contemplado para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales dentro del procedimiento de determinación del valor catastral al que hace referencia el artículo 31 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y se incluye la justificación de la redacción de la nueva ponencia y los criterios de delimitación del inmueble.

El capítulo 2 contiene la descripción del bien inmueble de características especiales del que trae causa esta ponencia.

En el capítulo 3, se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de las construcciones, tanto convencionales como singulares, se establecen los valores y coeficientes correctores a aplicar, y la formulación del valor catastral, de acuerdo con lo establecido en 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.





MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN PONTEVEDRA

SUBGERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE VIGO



DOCUMENTO 1

MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.



Capítulo 1 MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de esta ponencia de valores especial se circunscribe a la

AUTOPISTA AP57 PUXEIROS-VAL MIÑOR

Esta ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.1 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 el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla, y al 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.

De acuerdo con el artículo 1.2 del citado Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, "las ponencias de valores especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el presente real decreto y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su anexo".

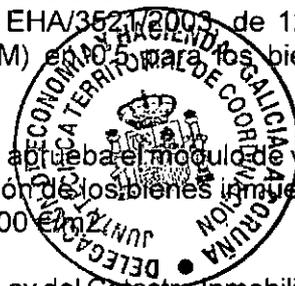
Así mismo el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, es de aplicación en los términos previstos en los artículos 4 y 5 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre.

El artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario especifica 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 EHA/3521/2003, de 12 de diciembre, fija el coeficiente de referencia al mercado (RM) en 0,5 para los bienes inmuebles de características especiales.

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

En cumplimiento del artículo 25 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, esta ponencia se ajusta a los criterios y directrices de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y verificadas por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Galicia.

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



1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en el artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006 por el que se desarrolla el anterior, se consideran bienes inmuebles de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, las autopistas, carreteras y túneles de peaje; esto es, las autopistas, carreteras y túneles cuando, en cualquiera de ellos, se encuentre autorizado el establecimiento de peaje de acuerdo con la legislación sectorial.

La presente ponencia se redacta al amparo del artículo 31 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y conforme a la disposición transitoria primera del mismo, en la que se dispone que las ponencias especiales se aprobarán antes del 1 de octubre de 2007. Este plazo se ha ampliado por Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, hasta el 31 de diciembre de 2007.

1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Se entiende incluido en la autopista **AP57 PUXEIROS-VAL MIÑOR** de peaje todo el ámbito sujeto a concesión y peaje, incluyendo los terrenos que fueron necesarios para la construcción de la vía y los accesorios que la vigente legislación de carreteras señala como necesarios para la explotación de la misma.





Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1. SUELO

El suelo del bien inmueble de características especiales autopista **AP57 PUXEIROS-VAL MIÑOR** es el delimitado conforme a los criterios señalados en el epígrafe 1.3 del capítulo 1 de la presente ponencia de valores especial.

2.2. CONSTRUCCIONES

A efectos de su valoración catastral, las construcciones del bien inmueble de características especiales se clasifican en construcciones convencionales y singulares.

2.2.1. CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES

De acuerdo con el Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, se entiende por construcción convencional aquella aneja a las áreas de servicio, no indispensable para el funcionamiento de la autopista, carretera o túnel de peaje, como las estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otras asimilables, situadas dentro del ámbito espacial de la concesión administrativa y siempre que sus características permitan su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en el Real 1020/93, 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.

2.2.2. CONSTRUCCIONES SINGULARES

De acuerdo con el Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, se entiende por construcción singular toda aquella situada en el ámbito espacial de la concesión administrativa de la autopista, carretera o túnel de peaje con excepción de las construcciones convencionales descritas en el apartado anterior.





Capítulo 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. COORDINACIÓN

De acuerdo con los criterios de coordinación dictados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 21 de Noviembre de 2007, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.1 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, a los efectos de la determinación del valor de las construcciones convencionales de la

AUTOPISTA AP57 PUXEIROS-VAL MIÑOR

es de aplicación el siguiente Módulo básico de los fijados por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril de 2005, y 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:

Módulo básico de construcción, para construcciones convencionales:
MBC1 650,00 €/m²

3.2. VALORACIÓN

3.2.1. Valoración del suelo

3.2.1.1. Valor de suelo

De acuerdo con el artículo 3.1 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, el valor del suelo de la autopista **AP57 PUXEIROS-VAL MIÑOR**, está integrado en el módulo de coste unitario de autopistas (MCUA) definido en el apartado 3.2.3. de la presente ponencia de valores especial, y representa el 5% del mismo.



3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales

3.2.2.1. Definiciones

A los efectos de aplicación de la presente ponencia de valores especial, se entiende como superficie construida de la construcción convencional, 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.

3.2.2.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones convencionales se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso y calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores de antigüedad y estado de conservación.

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 convencionales que se refleja en el apartado 3.2.2.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción convencional (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 3.2.2.4.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.





3.2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones convencionales.

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 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	0,35
		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
	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	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.		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	1,30	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	
	6.2 SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,10	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	1,85	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,45	2,20	2,00	1,80	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	2,50	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	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		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	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



USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	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 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.

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. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

3.2.2.4. Coefficientes correctores de la construcción.

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					
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS					
	1-2	3-4	5-6	7-8-9	1-2	3-4	5-6	7-8-9	1-2	3-4	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	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	0,86	0,84	0,82
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,87	0,85	0,82	0,80	0,78	0,76
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,79	0,77	0,74	0,72	0,70	0,68
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,74	0,70	0,67	0,65	0,63	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,69	0,65	0,61	0,58	0,56	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,66	0,62	0,58	0,56	0,54	0,52
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,64	0,60	0,56	0,54	0,52	0,50
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,61	0,57	0,53	0,51	0,49	0,47
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,58	0,54	0,50	0,48	0,46	0,44
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,56	0,52	0,48	0,46	0,44	0,42
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,53	0,49	0,45	0,43	0,41	0,39
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,50	0,46	0,42	0,40	0,38	0,36
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,48	0,44	0,40	0,38	0,36	0,34
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,46	0,42	0,38	0,36	0,34	0,32
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,44	0,40	0,36	0,34	0,32	0,30
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,42	0,38	0,34	0,32	0,30	0,28



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 especial.

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.

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 decisión de contemplar o no las reformas afectará a todo el bien inmueble.

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.

3.2.3. Valoración de las construcciones singulares.

3.2.3.1. Valoración.

1. La valoración del suelo y de las construcciones singulares integrantes de la autopista de peaje se realizará, de acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, mediante la aplicación de un módulo de coste unitario de autopistas (MCUA) por longitud.

2. El módulo de coste unitario aplicable en la valoración de la autopista **AP57 PUXEIROS-VAL MIÑOR**, se determina del modo siguiente:

a) Coste neto de construcción (CNCA):

El cálculo total en € se realiza con base en los datos contables de las Sociedades Concesionarias de Autopistas de peaje para las características propias de esta autopista en los conceptos siguientes:

- Estudios y Proyectos
- Expropiaciones y reposiciones
- Ejecución de obra
- Dirección y control de obra.

Este valor se actualizará al uno de enero del año 2007 conforme a los datos contables antes citados y expresados en euros.

Este coste neto de construcción incluye el coste de las áreas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios, así como los edificios de mantenimiento y pesaje y las áreas de servicio y vías de servicio.

b) Longitud total del tramo en concesión, expresada en kilómetros.

c) Longitud sujeta a peaje, expresada en kilómetros.





d) El módulo de coste unitario de autopistas (MCUA), expresado en euros por kilómetro, es el resultante de la fórmula:

$$MCUA = CNCA / longitud\ total\ en\ concesión.$$

3. El valor total del suelo de la autopista, así como el de las construcciones singulares enclavadas en ella, será el producto del módulo a que se refiere el apartado anterior por la longitud sujeta a peaje.

4. Al módulo de coste unitario obtenido por aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores se le aplicará el coeficiente resultante del cuadro del artículo 20.5 Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre.

3.2.4. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.

De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, se aplicará al resultado de la suma del valor obtenido en los apartados 3.2.2. y 3.2.3, un coeficiente corrector de 0,9.

3.2.5. Determinación del valor catastral.

De acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, el valor catastral total del inmueble será el resultado de la suma de los valores obtenidos según lo dispuesto en los apartados 3.2.2., 3.2.3. y 3.2.4. anteriores, afectado por el coeficiente de referencia al mercado (0,5) establecido por la Orden ORDEN HAC/3521/2003, de 12 de diciembre, por la que se fija el coeficiente de referencia al mercado para los bienes inmuebles de características especiales.

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



DOCUMENTO NO VALIDO COMO CERTIFICADO

X FORMA CALC.: 32/-- TIPO PARC.: TODOS AP.PON.:3701 CMV: 2005 MBC1: 650,000000 BICES REF.CATAS.:0000057 NG0000A pag: 1
 FECHA: 22/ 7/2.015 USU:SCEBRC00 N.TECN: 1993 MBR : EFECTO REVIS.: 2008B POLIGONO:1
 GERENCIA PR MUNICIPIO VIA PUBLICA !NUM 1!NUM 2!BLQ. K.M.

!540!Vigo ! !36!035!NIGRAN ! !01058!AV !AUTOPISTA A-57 ! ! ! !

CONSTRUCCION POR LOCALES

LOCAL		FECHAS		TIPO	VALOR	COEF. CORR. CONSTRUCCION			VALOR	SUPERF	VALOR							
ORDEN	CARGO	U.C.	ES	PL	PU	DES	CONST	REFOR	ANT	LOGIA	MBC x N20	H	I	TOTAL	CORREGIDO	CONSTR	CONSTRUCCION	
B	1	1	0001	T	OD	OS	I	E	1999	1999	1901A	3214,050000	1,00	N-1,00	1,000000	3214,050000	26550	81066376,12
																TOTAL PARCELA	26550	81066376,12

CALCULO VALOR CATASTRAL

** COEF. DE PROPIEDAD **		G+B	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUC	COEF. CORRECTORES CONJUNTOS			VALOR	VALOR											
ORD.	CARG	ES	PL	PU	PJE.	REP.	TOS COMUNES	TOS COMUNES	J	K	L	M	NSC	TOTAL	DE PONENCIA 2008	RM	VALOR CATASTRAL 2008			
****	100,000000	****																		
1	1	T	OD	OS			1,00	4266651,38	81066376,12				100	1,0000	85.333.027,50	0,5	42.666.513,75			
																TOTALES INMUEBLE	***	85.333.027,50	0,5	42.666.513,75
																TOTALES FINCA	****	85.333.027,50	0,5	42.666.513,75

DISTRIBUCION POR CONTRIBUYENTES

LOCAL	NIF	APELLIDOS Y NOMBRE		VALOR CATASTRAL TOTAL	VALOR CATASTRAL SUELO	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCION	VALOR CATASTRAL SUELO RÚSTICO NO OCUPADO CULTIVO+RÚSTI.LOC					
CARGO	DC	ES	PL	PU	USO	CIF	2015					
B	1	AZ	T	OD	OS	3	A15508856	AUTOESTRADAS DE GALICIA,	39.559.538,20	1.977.976,90	37.581.561,30	0,00



**MINISTERIO DE
ECONOMÍA
Y HACIENDA**

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA DE PONTEVEDRA

SUBGERENCIA TERRITORIAL DEL
CATASTRO DE VIGO

**PONENCIA DE VALORES ESPECIAL
DE LA PRESA Y EL EMBALSE DE "ZAMANS"**





Índice Temático General 1

DOCUMENTO 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

Capítulo 1. MEMORIA 3

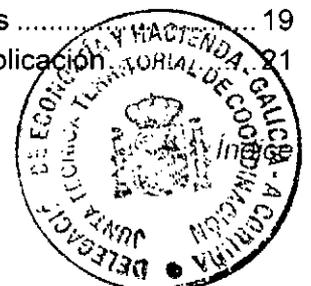
- 1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO 3
- 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA ESPECIAL 4
- 1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES 6

Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 7

- 2.1. SUELO 7
- 2.2. CONSTRUCCIONES 7
 - 2.2.1. Construcciones convencionales 7
 - 2.2.2. Construcciones singulares 7

Capítulo 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN 8

- 3.1. COORDINACIÓN 8
- 3.2. VALORACIÓN 8
 - 3.2.1. Valoración del suelo 8
 - 3.2.1.1. Áreas o sectores 8
 - 3.2.1.2. Criterios generales de valoración 8
 - 3.2.1.3. Valores de suelo 8
 - 3.2.1.4. Coeficiente corrector del valor del suelo. Campo de aplicación 9
 - 3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales 9
 - 3.2.2.1. Definiciones 9
 - 3.2.2.2. Valoración 10
 - 3.2.2.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones 10
 - 3.2.2.4. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación 12
 - 3.2.3. Valoración de las construcciones singulares 15
 - 3.2.3.1. Elementos constructivos 15
 - 3.2.3.2. Valoración 18
 - 3.2.3.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones 19
 - 3.2.3.4. Coeficiente corrector de la construcción. Campo de aplicación 21





DELEGACIÓN
DE ECONOMÍA Y
HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA DE PONTEVEDRA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE VIGO

3.2.4. Coeficiente por concesión. Campo de aplicación.....	22
3.2.5. Determinación del valor catastral.....	22

En Vigo, a 22 de Noviembre de 2007

La Arquitecta redactora

Fdo: Ángeles Rebolledo Varela
La Jefa de Área de Inspección Urbana
Subgerencia Territorial de Vigo

Conforme
EL SUBGERENTE TERRITORIAL



Fdo: Francisco J. Guillán Moreira



Índice

JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA
DILIGENCIA DE COORDINACIÓN

Conforme a las facultades que otorga en su artículo 6.6 la Orden de 18 de noviembre de 1999 que desarrolla el Real Decreto 390/93 de 13 de marzo, que regula las funciones y la estructura orgánica de las Comisiones de Economía y Hacienda se redacta la presente DILIGENCIA DE COORDINACIÓN haciendo constar que el número 5 de la Junta Técnica de Coordinación celebrada el día 22-11-07, la Junta Técnica de Coordinación de valores correspondiente a la ponencia de valores correspondiente a la referencia territorial de Vigo remitida por la Superintendencia Territorial de Vigo con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto 1020/2005 de 25 de julio de 2005 (de 22 de julio), así como los criterios de coordinación establecidos en el ámbito de la Junta como aplicación de lo establecido a nivel nacional por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

En A Coruña, a 22 de Noviembre de 2007
EL PONENTE DE LA JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL

Fdo.: Manuel López de la Cruz



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA DE PONTEVEDRA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE VIGO

ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL





Comprende un documento, que recoge los elementos precisos para llevar a cabo la determinación de los valores catastrales del bien inmueble de características especiales, de acuerdo con el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

LA PRESA Y EL EMBALSE DE ZAMANS

Ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Su contenido es el siguiente:

Documento 1. MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

En el capítulo 1 de este documento se describe el ámbito y el marco normativo contemplado para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales dentro del procedimiento de determinación del valor catastral al que hace referencia el artículo 31 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y se incluye la justificación de la redacción de la nueva ponencia de valores especial y los criterios de delimitación del inmueble.

El capítulo 2 contiene la descripción del bien inmueble de características especiales del que trae causa esta ponencia.

En el capítulo 3, se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a propuesta de la Junta Técnica de Coordinación Inmobiliaria: descripción de Áreas Económicas Homogéneas con indicación de los Módulos Básicos de Repercusión (MBR) y Módulos Básicos de Construcción (MBC) tanto singular como convencional, asignados a las mismas.

Asimismo, se detallan los criterios de valoración catastral del suelo y de las construcciones, tanto convencionales como singulares, se establecen los valores y coeficientes correctores a aplicar, y la determinación del valor catastral, de acuerdo con lo establecido en 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.





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA DE PONTEVEDRA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE VIGO

DOCUMENTO 1

MEMORIA, DESCRIPCIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.





Capítulo 1 MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito territorial de esta Ponencia de valores especial se circunscribe a:

LA PRESA Y EL EMBALSE DE ZAMANS

Esta ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el artículo 25.1 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 el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla, y 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.

De acuerdo con el artículo 1.2 del citado Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, "las ponencias de valores especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el presente real decreto y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su anexo".

Así mismo el Real Decreto 1020/93, 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, es de aplicación en los términos previstos en los artículos 4 y 5 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre. La orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, es de aplicación en los términos previstos en el artículo 3 del mismo texto.

El artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario especifica 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 EHA/3521/2003, de 12 de diciembre, fija el coeficiente de referencia al mercado (RM) en 0'5 para los bienes inmuebles de características especiales.

A su vez, por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del 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 de la Ley del Catastro Inmobiliario, esta ponencia se ajusta a los criterios y a las directrices de coordinación establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y verificadas por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Galicia.

Así mismo se toma en consideración el artículo 3.1 del anexo de la Orden de 12 de marzo de 1996, por la que se aprueba el Reglamento Técnico sobre Seguridad de Presas y Embalses, que establece las dimensiones o capacidad de embalse o de desagüe propios de las grandes presas.

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

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA ESPECIAL

La presente ponencia se redacta al amparo del artículo 31.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y conforme a la disposición transitoria primera.2 del mismo, en su redacción dada por la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, que obliga a aprobar las ponencias especiales de los bienes inmuebles de características especiales antes del 31 de diciembre de 2007.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en el artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006 por el que se desarrolla el anterior, se consideran bienes inmuebles de características especiales, por constituir un conjunto complejo de uso especializado y reunir las demás condiciones establecidas en el apartado 1 del citado artículo, los destinados a la producción de energía eléctrica, comprendidos en el grupo a) y las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego, comprendidos en el grupo b).

No obstante, el artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, precisa en su apartado 1, que se consideran bienes inmuebles de características especiales, entre los que se incluye el inmueble objeto de esta ponencia de valores, los siguientes:

Grupo A1, integran este grupo los destinados a la producción de energía eléctrica. No obstante, los bienes inmuebles destinados a la producción de energía hidroeléctrica sólo se integrarán en este grupo cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada. En este último supuesto, también formarán parte del inmueble los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de





las parcelas, incluido el embalse o azud, y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica.

Grupo B, integran este grupo los embalses superficiales, incluido su lecho o fondo, la presa, la central de producción de energía hidroeléctrica, el salto de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que se sitúen fuera de las parcelas y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica, siempre que tengan las dimensiones o capacidad de embalse o de desagüe propios de las grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial. En todo caso, se exceptúan los destinados exclusivamente al riego.

El uso del embalse de Zamans es abastecimiento, según consta en el Inventario de presas 2006 del Ministerio de Medio Ambiente, por lo que no está destinado exclusivamente al riego.

En atención al artículo 3.1 del anexo de la Orden de 12 de marzo de 1996, por la que se aprueba el Reglamento Técnico sobre Seguridad de Presas y Embalses, son grandes presas en función de sus dimensiones las que cumplan, al menos, una de las siguientes condiciones:

- Altura superior a 15 metros, medida desde la parte más baja de la superficie general de cimentación hasta la coronación.
- Altura comprendida entre 10 y 15 metros, siempre que tengan alguna de las siguientes características:
 - Longitud de coronación superior a 500 metros.
 - Capacidad de embalse superior a 1.000.000 de metros cúbicos.
 - Capacidad de desagüe superior a 2.000 metros cúbicos por segundo.

Según consta en el Inventario de presas 2006 del Ministerio de Medio Ambiente, la presa de Zamans tiene una altura de 29 m, medida desde su cota de cimentación 254,25 m hasta su cota de coronación 283,25 m, superior a los 15 m establecidos y, por lo tanto, el conjunto de la presa y embalse constituye un bien de características especiales del grupo B conforme al artículo 23.2 mencionado.





1.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.

Como consecuencia de lo establecido en los artículos 8, del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y 23.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, y el artículo 17.1 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, para la valoración del inmueble se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) La delimitación del lecho o fondo del embalse se corresponderá con el límite de terreno cubierto por las aguas cuando alcanzan su mayor nivel como consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan.

b) Para las presas y saltos de agua se delimitará el recinto ocupado por las presas, las centrales de producción de energía hidroeléctrica, saltos de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como por los canales, tuberías de transporte u otras conducciones que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica aun estando ubicadas éstas fuera de dicho recinto. Se incluirá el suelo comprendido dentro la línea exterior de los paramentos perimetrales de las construcciones, así como el de las zonas de servidumbre, protección y seguridad legalmente establecidas y cualquier otro que esté afecto a la actividad principal.

Por lo tanto, en virtud del artículo 23.2 mencionado, sólo están incluidas en el inmueble las conducciones situadas fuera de las parcelas destinadas a la producción de energía hidroeléctrica, y los suelos que ocupan las mismas, independientemente de que estén situadas sobre el terreno o se trate de construcciones subterráneas, y no lo están las destinadas a abastecimiento a poblaciones o a la refrigeración de centrales térmicas o nucleares.

En las conducciones incluidas que están situadas fuera de la parcela, conforme con el artículo 24 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se tendrá en cuenta la anchura y longitud de los terrenos de los predios sirvientes que están ocupados por la conducción y sus zonas de servicio, indicados en la resolución de la Confederación Hidrográfica por la que se acuerda la constitución de la servidumbre forzosa de acueducto.





Capítulo 2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1. SUELO

El suelo del bien inmueble de características especiales, la presa y el embalse de Zamans, se delimitará conforme a los criterios señalados en el epígrafe 1.3 del capítulo 1.

2.2. CONSTRUCCIONES

A efectos de su valoración catastral, las construcciones del bien inmueble de características especiales se clasifican en construcciones convencionales y singulares.

Cuando las características de una construcción no permitan su identificación con alguna de las anteriores, se atenderá a lo dispuesto en el apartado 3.2.4. de la presente ponencia de valores especial.

2.2.1. CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES

De acuerdo con el artículo 4.2 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, se entiende por construcción convencional aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en la normativa técnica de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos.

Conforme establece el artículo 18.3 del real decreto citado, las oficinas y almacenes de las centrales hidroeléctricas sólo se considerarán construcciones convencionales si están separados de la central.

2.2.2. CONSTRUCCIONES SINGULARES

De acuerdo con el artículo 4.3 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, se entiende por construcción singular aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las tipologías recogidas en el cuadro del punto 3.2.3.3. de la presente ponencia de valores especial, y que se establece en el artículo 17 del mencionado real decreto.





Capítulo 3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1. COORDINACIÓN

De acuerdo con los criterios de coordinación dictados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 21 de Noviembre de 2007, y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 3.3., 5.1 y 5.3 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, a los efectos de la determinación del valor unitario de suelo y del valor de las construcciones convencionales de

LA PRESA Y EL EMBALSE DE ZAMANS

son de aplicación los siguientes Módulos básicos de los fijados por la Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril de 2005, y 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:

Módulo básico de construcción, para las construcciones convencionales:

MBC2: 600 €/m²

Módulo básico de construcción, para las construcciones singulares:

MBC1: 650 €/m²

3.2. VALORACIÓN

3.2.1. Valoración del suelo

3.2.1.1. Áreas o sectores

No se han delimitado áreas o sectores en el bien inmueble de características especiales.

3.2.1.2. Criterios generales de valoración

Toda la superficie de suelo del bien inmueble se valorará por aplicación del valor unitario correspondiente definido en euros metro cuadrado de suelo.

3.2.1.3. Valores de suelo

Para la determinación del valor del suelo de este inmueble se atenderá lo estipulado en el artículo 17.1 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre.





De acuerdo con el artículo 3.4 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, el valor unitario de suelo, está referido al coeficiente establecido para la tipología extensiva por 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 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

A dicho coeficiente se le aplicará el coeficiente de 1,5873 comprendido entre los límites de 1,00 y 5,00, que establece 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.

Este último coeficiente multiplicado por 0,567 €, que resulta a su vez de multiplicar el coeficiente 0,015 establecido para las tipologías extensivas, en la citada ORDEN, por el MBR7 (37,80 €/m² según la ORDEN EHA/1213/2005, de 26 de abril), da como resultado el valor unitario de suelo que será de aplicación:

Valor unitario de suelo: 0,9 euros por metro cuadrado de suelo.

3.2.1.2. Coeficiente corrector del valor del suelo. Campo de aplicación.

Conforme establece el artículo 3.4 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, cuando la superficie del inmueble sea superior a 1000 hectáreas, al valor del suelo que exceda de la misma se le aplicará un coeficiente por exceso de superficie igual a 0,80.

3.2.2. Valoración de las construcciones convencionales

3.2.2.1. Definiciones

A los efectos de aplicación de la presente Ponencia de valores especial, se entiende como superficie construida de la construcción convencional, 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.

3.2.2.2. Valoración

1. Para valorar las construcciones convencionales se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso y calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores de antigüedad y estado de conservación.

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.

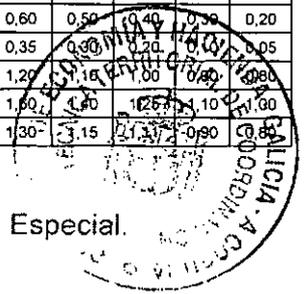
2. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado 3.2.2.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción convencional (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 3.2.2.4.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.

3.2.2.3. 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, TRÁSTEROS 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	0,15	0,05
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,15	1,00	0,80	0,60
	2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80





USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,65	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
		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
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	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.		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 (M3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M3)		0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15	
10.3.8 DEPOSITOS 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 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. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

3.2.2.4. 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:

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t$$

Donde

$$d = 1 - \frac{t-35}{350}$$

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	H								
	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
AÑOS COMPLETOS	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	0,18





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 especial.

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. La base de datos deberá recoger en este caso, en el campo Fecha de reforma el indicador R y a continuación el año en que se ha realizado la rehabilitación. 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. La base de datos deberá recoger en este caso, en el campo Fecha de reforma el indicador O, y a continuación el año de la reforma.

Reforma media - Cuando las obras de reforma afecten a la 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. La base de datos deberá recoger en este caso, en el campo Fecha de reforma, el indicador E, y a continuación el año de la reforma.

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 base de datos deberá recoger en este caso, en el campo Fecha de reforma, el indicador I, y a continuación el año de reforma.

Las reformas se contemplarán en todas las construcciones convencionales del bien inmueble de características especiales.

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, comprometiéndolas las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

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

3.2.3. Valoración de las construcciones singulares

3.2.3.1. Elementos constructivos que deben considerarse a efectos de la valoración.

1. A efectos de su valoración, se considerarán los siguientes elementos constructivos de la presa:

a) Volumen de la presa. En las presas de bóveda se tendrá en cuenta el volumen de hormigón armado, en las presas de gravedad, el volumen de hormigón en masa o mampostería y en las presas de materiales sueltos, el volumen de escollera o tierra.

En el módulo de coste unitario obtenido por la aplicación de los coeficientes del cuadro 3.2.3.3. se incluye el correspondiente a la excavación de los cimientos. Dichos coeficientes se aplicarán al volumen de la presa sin descontar las cámaras y las galerías. Cuando la presa sea mixta, cada parte se valorará con el módulo que le corresponda.

En el caso de presas de materiales sueltos realizadas con áridos obtenidos totalmente del propio río será de aplicación el coeficiente 16.01. (E) previsto al efecto en el cuadro del apartado 3.2.3.3. cuando el titular demuestre fehacientemente dicha circunstancia.

b) Superestructura. Cuando sobre la presa o parte de ella exista otra estructura de pilas o arcos que soporte su coronación se valorará por superficie, que se calculará como el producto de la mediana estadística de la anchura del tablero por la longitud afectada.





c) Cámaras de válvulas y compuertas y galerías de auscultación e inspección. El coeficiente previsto en el cuadro sólo se aplicará en las presas de bóveda y gravedad y al volumen total de la presa.

d) Impermeabilización. La superficie de impermeabilización del paramento de aguas arriba de la presa o zonas de presa de materiales sueltos se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$S = l \times h / \text{sen } 30^\circ = l \times 2h$$

siendo "l" y "h", respectivamente, la longitud de coronación y la altura de la presa, medida desde la parte más baja de la superficie general de cimentación hasta la coronación.

e) Cierre del aliviadero. En el caso de regulación por compuertas, se valorará en función de la capacidad de vertido para la máxima avenida. Si se tratara de regulación parcial por compuertas y no se conociera la capacidad de cada parte, se valorará como si fuese regulado por compuertas en su totalidad.

2. Se valorarán por superficie las pantallas impermeabilizantes ya sean de bentonita-cemento, de bentonita o de cemento, colocadas en la presa, sus cimientos, en el terreno o en el depósito superior para garantizar su estanqueidad.

3. La central hidroeléctrica estará integrada por las casas de máquinas o instalaciones que alberguen las turbinas, alternadores, generadores y elementos de regulación y de comando. También se incluirán las oficinas y almacenes anejos a la misma, salvo que estén separados de la central, en cuyo caso se valorarán como construcciones convencionales.

A efectos de su valoración se establecen coeficientes diferenciados en el cuadro de coeficientes para las centrales subterráneas (16.07.A.) y para las centrales sobre rasante (16.07.B.).

No se valorarán separadamente las centrales incluidas totalmente dentro del volumen del cuerpo de la presa.

4. Como otras instalaciones se incluyen en la valoración los siguientes elementos constructivos:

a) Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas, a excepción de las interiores al cuerpo de la presa, que se consideran incluidas en el concepto de cámaras y galerías.

b) Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto.

c) Cámara de carga y obra civil del parque de transformación.





- d) Canal autoportante de acueducto.
- e) Estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto.
- f) Sifones.
- g) Chimeneas de equilibrio inferior y superior y tomas de agua que estén adosadas a la pared interior de la presa.
- h) Tubería forzada de acero.
- i) Tubería forzada de acero en túnel.
- j) Vías de acceso.
- k) Vías de acceso en túnel.

Cuando un elemento constructivo no coincida con alguno de los anteriores se le aplicará el coeficiente del elemento constructivo que más se le asemeje.

Las vías de enlace de la central hidroeléctrica u otra instalación industrial con la red general de carreteras, así como los accesos desde aquéllas a todos los puntos esenciales de la central o instalación y demás elementos del salto o instalación, como conducciones y presa, excepto las que no estén cerradas y se mantengan abiertas al uso público, se valorarán por la superficie que ocupe el tramo asfaltado o de rodadura con arcenes, cunetas y aceras.

5. Para la medición de los elementos descritos en el apartado anterior se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) El diámetro de las conducciones o chimeneas será la mediana estadística de los diámetros exteriores del tramo. En los diámetros de las conducciones, la parte decimal igual o superior a 5 se redondeará a la unidad de diámetro superior y la menor a la de diámetro inferior. Los diámetros de las chimeneas iguales o superiores a la media aritmética de dos correlativos del cuadro del punto 3.2.3.3. se redondearán al diámetro superior y los menores al diámetro inferior.

Para túneles, conducciones o chimeneas distintas a la sección circular se tomará como diámetro el correspondiente al área de la sección circular equivalente.

b) La superficie de la estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto se calculará como el producto de la mediana estadística de la mayor anchura del canal por su longitud.

c) El peso de las tuberías de acero se determinará como el producto de su perímetro interior por el espesor, la longitud y la densidad del acero, que se fija en 7.850 kg/m^3 .





3.2.3.2 Valoración.

1. Como dispone el artículo 5.2. del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, 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.

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, de superficie, de volumen, de peso, o de cada elemento unitario, por los módulos de coste unitario de construcción (MCUC) establecidos en esta ponencia.

2. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el procedimiento aplicable a las unidades constructivas de las presas, embalses y saltos de agua es la valoración mediante módulos de coste de construcción.

Conforme al artículo 17.2 del real decreto citado, la valoración de las construcciones singulares integrantes de presas, saltos de agua y embalses se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 5, de un módulo de coste unitario por longitud, superficie, volumen o peso, según corresponda, a los distintos elementos constructivos o partidas presupuestarias consideradas.

Los módulos de coste unitario de construcción (MCUC) para cada unidad constructiva serán el resultado de multiplicar los coeficientes que se establecen en el cuadro 3.2.3.3. de la presente ponencia de valores especial por la cuantía determinada para el módulo básico de construcción (MBC1) definido en el apartado 3.1. del presente capítulo.

3. A efectos de su valoración por módulos, en la presa y el embalse de Zamans se considerarán las construcciones singulares enumeradas en los apartados 2.2.2, construcciones singulares, y en la forma especificada en el apartado 3.2.3.1., elementos constructivos que deben considerarse a efectos de la valoración.





3.2.3.3. Cuadro de coeficientes de las construcciones singulares.

16. PRESAS, SALTOS DE AGUA Y EMBALSES. PRESAS DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA HIDROELÉCTRICA			UNIDADES	COEFICIENTES								
		TIPO DE PRESA		Bóveda (A)	Gravedad hormigón (B)	Gravedad mampostería (C)	Materiales sueltos (D)	Materiales sueltos propio río (E)				
PRESA	16.01.	Volumen de presa	m ³ volumen presa	0,1932	0,1321	0,1218	0,0361	0,0254				
	16.02.A.	Superestructura	m ² superficie coronación	0,3576								
	16.03.A.	Cámaras y galerías	m ³ volumen presa	0,0017								
	16.04.A.	Impermeabilización	m ²	0,0523								
	16.05.A.	Cierre	m ³ / segundo capacidad de aliviadero	0,6106								
PANTALLA IMPERMEABILIZANTE	16.06.A.	Pantalla impermeabilizante bentonita cemento	m ²	0,1346								
CENTRAL HIDROÉLECTRICA	16.07.A.	Central hidroeléctrica subterránea	m ²	3,50								
	16.07.B.	Central hidroeléctrica sobre rasante	m ²	2,60								
	16.08.C.	Exceso de superficie > 4.000 m ²	m ²	2,30								
OTRAS INSTALACIONES	16.09.	Galerías, túneles, conducciones, tuberías o canalizaciones enterradas	m	Diámetro en metros								
				2 (A)	3 (B)	4 (C)	5 (D)	6 (E)	7 (F)	8 (G)	9 (H)	10 (I)
				0,4552	0,8194	1,0925	1,5933	2,1850	2,8679	3,6417	4,5067	5,4626
	16.10.A.	Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto	m ³ hormigón	0,1538								





16. PRESAS, SALTOS DE AGUA Y EMBALSES. PRESAS DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA HIDROELÉCTRICA		UNIDADES	COEFICIENTES									
16.11.A.	Cámara de carga y obra civil del parque de transformación	m ³ hormigón	0,1538									
16.12.A.	Canal auto-portante de acueducto	m ³ hormigón	0,2412									
16.13.A.	Estructura canal auto-portante de acueducto	m ²	0,2216									
16.14.	Sifones	m	Diámetro en metros									
			2 (A)	3 (B)	4 (C)	5 (D)	6 (E)	7 (F)	8 (G)	9 (H)	10 (I)	
			0,3035	0,5463	0,7283	1,0622	1,4567	1,9119	2,4278	3,0044	3,6417	
16.15.	Chimeneas de equilibrio y toma de agua	m	Diámetro en metros									
			3 (A)	5 (B)	7 (C)	9 (D)	11 (E)	13 (F)	15 (G)	17 (H)	19 (I)	
			0,6346	1,4600	2,4672	4,3704	6,2736	8,1770	10,0802	11,9834	14,6106	
16.16.A.	Tubería forzada de acero	Kg	0,0042									
16.17.A.	Tubería forzada de acero en túnel	Kg	0,0052									
16.18.A.	Vía de acceso	m ²	0,1634									
16.19.A.	Vía de acceso en túnel	m ²	0,4082									





3.2.3.4 Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.

3.2.3.4.1 *Volumen de presa.*

A la parte del volumen de la presa o presas realizadas en una sola fase que formen parte del bien inmueble de características especiales, que exceda de 500.000 m³, en las presas de hormigón, y de 1.000.000 m³, en las de materiales sueltos, se le aplicará un coeficiente por exceso de volumen de material que tendrá un valor de 0,80 en las primeras y 0,95 en las segundas.

Este coeficiente no se aplicará en el caso de presas de materiales sueltos realizadas con áridos obtenidos totalmente del propio río.

3.2.3.4.2 *Central Hidroeléctrica.*

Siempre que la central o centrales hayan sido realizadas en una sola fase, para valorar el exceso de superficie, a la parte que exceda de los 4.000 m² se le aplicará el coeficiente 16.08.C. en lugar de los establecidos en el cuadro de coeficientes con carácter general para las centrales sobre y bajo rasante.

3.2.3.4.3 *Coeficiente corrector del módulo de coste unitario.*

1. Conforme al artículo 19 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro del apartado 3.2.3.3. serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, de conformidad con lo siguiente:

a) En el caso de la presa, de la pantalla y de las otras instalaciones, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, última reforma o recrecimiento de la presa, realización de la pantalla o puesta en servicio de otras instalaciones, hasta el uno de enero del año siguiente al de la aprobación de la presente ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector
Menor o igual a 20 años	1,00
Entre 21 y 40 años	0,90
Entre 41 y 60 años	0,85
Más de 60 años	0,80





b) En el caso de las centrales hidroeléctricas, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de la puesta en servicio o de renovación de la central hidroeléctrica, hasta el uno de enero del año siguiente al de aprobación de la presente ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coefficiente corrector
1 - 5	1
6 - 10	0,98
11 - 15	0,95
16 - 20	0,91
21 - 25	0,85
26 - 30	0,79
31 - 35	0,71
36 - 40	0,62
41 - 45	0,52
46 - 50	0,41
Más de 50	0,30

2. Cuando varias centrales hidroeléctricas formen parte del bien inmueble de características especiales, se aplicará a cada una de ellas el coeficiente de antigüedad que corresponda a la fecha de su puesta en servicio. El mismo tratamiento se dará a las centrales ejecutadas en varias fases por sucesivas ampliaciones realizadas de forma independiente

3.2.4. Coeficiente por concesión. Campo de aplicación.

Conforme al artículo 6 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, en el supuesto de que el inmueble de características especiales se encuentre, en todo o en parte, sujeto al régimen de concesión administrativa, se aplicará el coeficiente 0,90 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte afectada por la concesión.

3.2.5. Determinación del valor catastral.

De acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto 1464/2007, de 2 de Noviembre, el valor catastral de la Presa y el embalse de Zamans, se determinará mediante la aplicación del coeficiente de referencia al mercado (0,5) establecido por la ORDEN HAC/3521/2005 de 12 de diciembre, por la que se fija el coeficiente de referencia al mercado para los





MINISTERIO
DE ECONOMÍA Y
HACIENDA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA DE PONTEVEDRA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE VIGO

bienes inmuebles de características especiales, sobre la suma del valor del suelo y de las construcciones, obtenidos según las normas descritas en los apartados anteriores.

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



DOCUMENTO NO VALIDO COMO CERTIFICADO

X FORMA CALC.: 32/-- TIPO PARC.: TODOS AP.PON.:2701 CMV: 2005 MBC2: 600,000000 BICES REF.CATAS.:0000001 NG0000E pag: 1
 FECHA: 22/ 7/2.015 USU:SCEBRC00 N.TECN: 1993 MBR : EFECTO REVIS.: 2008B POLIGONO:1
 GERENCIA PR MUNICIPIO VIA PUBLICA NUM 1!NUM 2!BLQ.! K.M.

!540!Vigo ! !36!057!VIGO ! !01276!CR !ZAMANS-ZAMANS ! ! ! !

S U E L O URBANO POR VALOR UNITARIO

!SUB! !PAR!	!ZONA! !DE! !VALOR!	!ZONA! !URBANIS- !TICA	!VALOR UNITARIO! !RESULTANTE	!COEFICIENTES CORRECTORES DE SUELO							!VALOR PARCELA! !VUP	!SUPERF! !SUBPARC!	!VALOR SUELO! !SUBPARCELA	
				!A	!B	!C	!D	!E	!F	!G				!TOTAL
!FA! !DR!	!U60 !U60	!1 !1	!0,900000! !0,900000!	!	!	!	!	!	!	!	!1,00000! !1,00000!	!0,900000! !0,900000!	!213300! !370!	!191.970,00! !333,00!
											!VALOR SUELO SUBPARCELAS !	!213670!	!192.303,00!	

CONSTRUCCION POR LOCALES

!ORDEN! !B	!CARGO! !1	!U.C.!	!ES! !00	!PL! !01	!PU! !01	!DES! !I	!CONST! !E1961!	!REFOR! !	!ANT. !	!TIPO! !LOGIA!	!VALOR! !MBC x N20	!COEF. CORR. CONSTRUCCION !			!VALOR! !CORREGIDO	!SUPERF! !CONSTR	!VALOR! !CONSTRUCCION	
												!H	!I	!TOTAL				
!B	!1	!1	!0001	!E	!00	!01	!I	!E1961!	!	!1961!	!1601B!	!85,865000!	!0,85!	!N-1,00!	!0,850000!	!72,985250!	!31000!	!2262542,75!
!B	!2	!1	!0001	!E	!00	!02	!I	!E1961!	!	!1961!	!1603A!	!1,105000!	!0,85!	!N-1,00!	!0,850000!	!0,939250!	!31000!	!29116,75!
!B	!3	!1	!0001	!E	!00	!03	!I	!E1961!	!	!1961!	!1605A!	!396,890000!	!0,85!	!N-1,00!	!0,850000!	!337,356500!	!83!	!28000,59!
															!TOTAL PARCELA!	!62083!	!2319660,09!	

C A L C U L O V A L O R C A T A S T R A L

!ORD.!	!CARG.!	!ES! !PL!	!PU!	!PJE. REP.!	!G+B !	!VALOR SUELO! !LOCAL Y ELEMEN! !TOS COMUNES	!VALOR CONSTRUCCION! !LOCAL Y ELEMEN! !TOS COMUNES	!COEF.CORRECTORES CONJUNTOS!				!VALOR! !INDIVIDUALIZADO! !DE PONENCIA 2008!	!RM !	!VALOR! !CATASTRAL !2008		
								!J!	!K!	!L!	!M! !NSC!					
!****!	!100,000000	!****!	!	!	!	!1,00!	!192303,00!	!	!	!	!100!	!1,0000!	!	!192.303,00!	!0,5!	!96.151,50!
!1!	!1!	!E	!00!	!01	!	!1,00!	!	!2262542,75!	!	!	!100!	!1,0000!	!	!2.262.542,76!	!0,5!	!1.131.271,38!
!2!	!1!	!E	!00!	!02	!	!1,00!	!	!29116,75!	!	!	!100!	!1,0000!	!	!29.116,76!	!0,5!	!14.558,38!
!3!	!1!	!E	!00!	!03	!	!1,00!	!	!28000,59!	!	!	!100!	!1,0000!	!	!28.000,60!	!0,5!	!14.000,30!
							!192303,00!	!2319660,09!	!***	!TOTALES INMUEBLE	!***!	!	!2.511.963,12!	!0,5!	!1.255.981,56!	
!1!	!1!	!****	!100,0000	!****!	!	!192303,00!	!2319660,09!	!****	!TOTALES FINCA	!****!	!	!2.511.963,12!	!0,5!	!1.255.981,56!		

X FORMA CALC.: 32/-- TIPO PARC.: TODOS AP.PON.:2701 CMV: 2005 MBC2: 600,000000 BICES
 D I S T R I B U C I O N P O R C O N T R I B U Y E N T E S

REF.CATAS.:0000001 NG0000E pag: 2

LOCAL	NIF	APELLIDOS Y NOMBRE	VALOR CATASTRAL TOTAL	VALOR CATASTRAL SUELO	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCION	VALOR CATASTRAL SUELO RÚSTICO NO OCUPADO CULTIVO+RÚSTI.LOC
	O		2015	2015	2015	2015
CARGO!DC!ES!PL !PU !USO!	CIF					
B 1!PA!T !OD !OS ! 2 !U79820833!FCC AQUALIA SA Y FOMENTO!			1.164.520,97!	89.149,74!	1.075.371,23!	0,00!