

TEMA 7	Valoración catastral (I): Normas Técnicas. Bienes inmuebles urbanos: valor del suelo, valor de las construcciones. Valoración de las construcciones en suelo rústico.
-----------------------------	--

Objetivos: Conocimiento de la normativa técnica de distinto rango que establece la forma de valoración catastral, con especial referencia a los bienes inmuebles urbanos y los inmuebles rústicos con construcción.

1. Valoración catastral (I): Normas Técnicas.

El capítulo 5 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se dedica a la Valoración Catastral. El artículo 23 del citado texto legal establece los criterios y límites del valor catastral, concretando que "para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b. El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- c. Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- d. Las circunstancias y valores del mercado.
- e. Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine."

El apartado 3 del artículo 23 contiene una remisión normativa, que se contuvo asimismo en los textos catastrales anteriores al texto refundido, y su tenor literal establece que “reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral”.

Igualmente, los artículos 25 y 27 del mismo texto legal remiten a una norma reglamentaria tanto las condiciones en las que las ponencias de valores deben recoger los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, como las relativas a la propia elaboración de aquéllas.

Para dar cumplimiento a dichas previsiones, se habla de las normas técnicas de valoración catastral.

En materia de bienes inmuebles urbanos, permanece vigente el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

El Real Decreto 1020/1993 es el resultado de la evolución de la normativa técnica de valoración catastral, representada por las siguientes:

- Orden del Ministerio de Hacienda de 22 de septiembre de 1982, por la que se aprueban las normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana. (BOE n. 238 de 5/10/1982).
Se trata de un conjunto de reglas estructuradas en 4 capítulos (Normas para determinar el valor del suelo; Normas para determinar el valor de las construcciones; Normas para la determinación del valor catastral; Normas para catalogar las edificaciones y construcciones de carácter urbano).
- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de junio de 1983, por la que se dictan normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de

los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana. (BOE n. 147 de 21/6/1983).

Contiene los criterios marco referidos a valor del suelo; tipos de valores del suelo; cálculo de los valores unitarios del suelo; aplicación individualizada de los valores de repercusión; cálculo de los valores de las construcciones; imputación individualizada de los valores de las construcciones; procedimiento; tratamiento mecanizado de la información catastral.

- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 3 de julio de 1986, sobre normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana. (BOE n. 165 de 11/7/1986).
Modifica la Orden de 1982, en forma de nueva redacción de determinadas reglas contenidas en su anexo, y sienta la necesidad de interpretación homogénea de toda la normativa reguladora relacionada.
- Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1989, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de los valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. (BOE n. 313 de 30/12/1989).
Deroga toda la normativa anterior y comprende, con la misma estructura de Normas que el siguiente Real Decreto 1020/1993, un anexo de capítulos referidos a ámbito de aplicación y definiciones; Normas Técnicas; Cuadro Marco; y Coordinación.

La estructura del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, es la siguiente:

- Articulado y disposiciones transitoria, derogatoria, y finales.
- Anexo. Lo componen 4 capítulos:

Capítulo I. Ámbito de aplicación y definiciones.
Comprende las Normas 1 y 2.

Capítulo II. Normas Técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
Comprende las Normas 3 a 14.

Capítulo III. Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones.

Comprende las Normas 15 a 20.

Capítulo IV. Coordinación.

Comprende las Normas 21 a 24.

Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.

Cuadro al que hace referencia la Norma 20, a la que a su vez remite la Norma 11.

Tal como dice la Norma 2 del Anexo del Real Decreto 1020/1993, el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones es el conjunto de reglas, criterios y valores básicos que permiten calcular los valores del suelo y de las construcciones en actuaciones valorativas masivas, garantizan una adecuada coordinación de los mismos y hacen posible su obtención por medios informáticos.

La misma Norma 2 establece que “se denominan normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana al conjunto de conceptos, reglas y criterios que han de regir para la valoración de dichos bienes”, y en sentido estricto, las normas técnicas se contienen en el Capítulo II del Anexo del Real Decreto 1020/1993.

La estructura del Capítulo II se sigue del sistema de Normas, y así presenta las siguientes:

- Norma 3. Metodología General.
Establece como referencia para el cálculo del valor catastral el valor de mercado, y remite a la formulación de la Norma 16.
- Norma 4. Suelo.
Norma derogada en la práctica por la actual redacción del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Norma 5. Construcciones.
Norma derogada en la práctica por la actual redacción del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Norma 6. Delimitación del suelo de naturaleza urbana.
Establece la obligación de determinar concretamente, en aplicación de los actuales artículos 6 y 7 del texto refundido, el suelo que tiene la naturaleza urbana a efectos catastrales.
- Norma 7. División en polígonos de valoración.
Criterios de establecimiento de los polígonos de valoración, en las ponencias de valores.
- Norma 8. Valores de suelo. Definiciones.

Establece distintas clases de valores de suelo (polígono, calle, parcela) actualmente interpretadas en forma de valores de polígono y zonas de valor por la normativa interna sobre ponencias de valores.

- Norma 9. Valoración del suelo.
Establece como criterio general la valoración por repercusión, la formulación para el cálculo del valor unitario, y las distintas circunstancias de definición de unos y otros.
- Norma 10. Coeficientes correctores del valor del suelo.
Remite el campo de aplicación de los coeficientes a la ponencia de valores, y define su valor y definición.
- Norma 11. Valor de las construcciones. Definiciones.
Refiere la necesidad de coordinación, la formulación del valor de las construcciones, y la definición de la superficie construida a los efectos catastrales.
- Norma 12. Valoración de las construcciones.
Establece como método valorativo el del coste de reposición.
- Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.
Establece el valor de los coeficientes necesarios para la determinación del coste de reposición de las construcciones, en función de su antigüedad y estado de conservación.
- Norma 14. Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones.
Se definen por características extrínsecas e intrínsecas que afectan por igual al suelo y a las construcciones.

Estas normas técnicas de valoración catastral referidas a los bienes inmuebles urbanos se completan con el Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones (Capítulo III) y los criterios de Coordinación (Capítulo IV) del Real Decreto 1020/1993, así como con las Órdenes Ministeriales por las que se aprueban los módulos de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

En sentido menos estricto, y referido también a los bienes inmuebles urbanos, son también normas técnicas las disposiciones, de distinto rango normativo, que ayudan a la determinación del valor catastral. Así, cabe destacar la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a los 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. La orden establece los módulos que pueden ser aplicados en la valoración catastral del suelo que adquiera o haya adquirido la naturaleza urbana al ser clasificado por el planeamiento como urbanizable, siempre que haya sido incluido en sectores o ámbitos delimitados y hasta tanto se produzca la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

Completan las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos las instrucciones y circulares de la Dirección General del Catastro:

- Circulares sobre ponencias de valores.
Contienen entre sus Instrucciones los criterios de valoración del suelo, estableciendo la valoración del suelo por repercusión como norma general; los casos de valoración del suelo por unitario; normas para la valoración de equipamientos, dotaciones, zonas verdes; suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable; y en otras Instrucciones, los campos de aplicación de los coeficientes correctores del Real Decreto 1020/1993.
- Instrucciones y Circulares sobre criterios de valoración singularizada.
En cumplimiento de la previsión de la Norma 12 del Real Decreto 1020/1993, que establece que cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de la Norma 20, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores, la Dirección General del Catastro dicta Instrucciones y Circulares con los criterios de valoración singularizada que deben contener las ponencias de valores.

Las referidas normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos también sirven, siempre a través de su transcripción en ponencias de valores, a la determinación del valor catastral de:

- Los bienes inmuebles rústicos, cuando cuentan con construcciones ubicadas en suelo de esta naturaleza. La Disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario señala que el valor de la construcción ubicada en suelo de naturaleza rústica, cuando se realice un procedimiento de

valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.

- Los bienes inmuebles de características especiales (concretamente, a la valoración de las que se conocen como construcciones convencionales).

Es preciso hacer mención en este último caso, por su importancia como normativa técnica, 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. Estas normas se estructuran en forma de artículos en dos capítulos -Normas generales; Normas específicas de valoración de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales, con 8 secciones- y un Anexo -con un cuadro de tipologías.

De acuerdo con el artículo 4 del citado Real Decreto, "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". El artículo 5 en su apartado 1 establece que "la valoración de las construcciones convencionales se realizará atendiendo a las normas, reglas de valoración y coeficientes correctores del valor de las construcciones establecidos para los inmuebles urbanos (...)".

Lo expuesto hasta ahora demuestra la importancia y trascendencia de las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos.

2. Bienes inmuebles urbanos: valor del suelo, valor de las construcciones.

De acuerdo con el artículo 22 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, "el valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro

Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones”.

El artículo 23 del citado texto, que establece los criterios a tener en cuenta para la determinación del valor, hace referencia a circunstancias propias de estos dos conceptos, suelo (localización, circunstancias urbanísticas, aptitud para la producción) y construcción (coste de ejecución material de las construcciones, beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, uso, calidad, antigüedad edificatoria, carácter histórico-artístico).

En este mismo sentido se pronuncia el Real Decreto 1020/1993, que establece en su Norma 3 (Metodología general) que “el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiere”.

De acuerdo con el artículo 24 del texto refundido, el valor catastral de un inmueble se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro del inmueble o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento de valoración colectiva simplificada.

Valor del suelo de los bienes inmuebles urbanos resultante de la aplicación de una ponencia de valores.

De acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- a. El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b. Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.

- c. El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d. El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e. El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f. El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

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

De acuerdo con el artículo 24 del texto refundido, una de las formas de determinar el valor catastral de un inmueble es mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro del inmueble. El artículo 25 del texto refundido establece que la ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.

La Norma 9 del Real Decreto 1020/1993 establece que el suelo de los bienes inmuebles urbanos puede ser valorado:

- Por el valor de repercusión que se establezca en ponencia, definido en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial.
- Por el valor unitario que se establezca en ponencia, definido en euros por metro cuadrado de suelo.

La opción por uno u otro valor, depende de lo establecido en la ponencia de valores de la que traiga causa la valoración, si bien, como norma general sobre las ponencias de valores, cabe señalar que:

- Se suelen establecer valores de repercusión de suelo cuando la edificabilidad es determinante en la formación del valor del mismo. Es el criterio general de determinación de valores en ponencia.
- Se suelen establecer valores unitarios de suelo para zonas características de polígonos industriales o de residencial unifamiliar aislada, en las que la edificabilidad no es un factor determinante del precio.

En el caso de parcelas sin edificar, el suelo se puede valorar aplicando el valor de repercusión sobre la construcción teórica o susceptible de edificarse en las mismas, de acuerdo con los criterios de cómputo de edificabilidades que establezca la ponencia de valores; o mediante la aplicación del valor unitario de suelo a la superficie de las parcelas.

En el caso de parcelas subedificadas que se valoren por repercusión, ésta podrá aplicarse a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o a los metros cuadrados de construcción realmente edificada.

El Real Decreto 1020/1993 explicita que cuando se valoren parcelas cuya superficie realmente construida sea mayor que la que puede deducirse de la ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que en su caso procedan.

La Norma 10 del Real Decreto 1020/1993 establece los coeficientes correctores del valor del suelo, cuyo campo de aplicación debe definirse en la correspondiente ponencia de valores. Estos coeficientes son de aplicación en la valoración del suelo por unitario, si bien los dos primeros también pueden emplearse en la valoración por repercusión:

- Coeficiente A. Parcelas con varias fachadas a vía pública.
Aplicable para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas. Pondera el mayor valor que se supone en estos casos, respecto de parcelas en las que no concurra la circunstancia.
- Coeficiente B. Longitud de fachada.
Es de aplicación a las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento. Pondera el

menor valor esperado, debido a las restricciones urbanísticas que conlleva esta circunstancia.

- Coeficiente C. Forma irregular.
Puede aplicarse cuando las características geométricas de una parcela impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, y es un coeficiente minorador.
- Coeficiente D. Fondo excesivo.
Para el caso de parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad.
- Coeficiente E. Superficie distinta a la mínima.
Se puede emplear en la valoración de parcelas ordenadas para edificación abierta, cuya superficie sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento o superior al doble ésta.
- Coeficiente F. Inedificabilidad temporal.
De aplicación en el caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición.
- Coeficiente G). Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.
Aplicable en la valoración de los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

De acuerdo con la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993 (Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones), determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

Así pues, son también de aplicación para la valoración del suelo, según el campo establecido en la ponencia de valores, los siguientes coeficientes:

- Coeficiente J. Depreciación funcional o inadecuación.

Aplicable en caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados.

- Coeficiente K. Viviendas y locales interiores.
Aplicable para la valoración de viviendas y locales considerados como interiores.
- Coeficiente L. Fincas afectadas por cargas singulares.
Se podrá aplicar en caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección.
- Coeficiente M. Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.
Se puede aplicar en la valoración de fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso. Este coeficiente puede resultar incompatible con el coeficiente F.
- Coeficiente N. Apreciación o depreciación económica.
Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario -por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas- y también para evaluar un bajo precio -por falta de mercado y caída en desuso.

Así pues, la formulación del valor del suelo es, según los casos:

En la valoración por repercusión real o teórica:

Valor del suelo = Superficie construida ó edificabilidad teórica

*

Valor de repercusión del suelo establecido en ponencia

*

Coeficientes correctores de la Norma 10

*

Coeficientes correctores de la Norma 14

Ó bien, cuando se habla de valoración por unitario:

$$\begin{aligned} \text{Valor del suelo} &= \text{Superficie de suelo} \\ &\quad * \\ &\quad \text{Valor de unitario de suelo establecido en ponencia} \\ &\quad * \\ &\quad \text{Coeficientes correctores de la Norma 10} \\ &\quad * \\ &\quad \text{Coeficientes correctores de la Norma 14} \end{aligned}$$

No obstante lo anterior, es habitual en la práctica que en las ponencias de valores se establezcan coeficientes distintos de los anteriores, aplicables sobre los valores de suelo finales, para la valoración del suelo pendiente de desarrollo urbanístico.

Es preciso también hacer mención al artículo 25 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según el cual “las ponencias de valores podrán contener, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados”.

Especial referencia a los valores de suelo previstos en la ponencia de valores de bienes inmuebles urbanos de la que traiga causa la valoración.

La ponencia de valores, de acuerdo con la Norma 22 del Real Decreto 1020/1993, son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

Como se verá más adelante, el valor de las construcciones viene predeterminado por la normativa técnica de valoración catastral, una vez se establezca el Módulo Básico de Construcción (MBC) que resulte de aplicación.

Los valores de suelo que se establecen en ponencia son valores de mercado de suelo. Es por ello que, en cumplimiento de la Norma 22 del Real Decreto 1020/1993, las ponencias de valores se acompañan, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Es trascendente la limitación que impone el artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

“El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.”

La primera limitación, respecto del valor del mercado, no debe ser entendida respecto a un precio, sino respecto a un valor teórico, que resulte de la modelización del mercado cuyos análisis y conclusiones se reflejan en la ponencia. En este sentido se determinan los valores de suelo de ponencia.

Es también necesario tener en cuenta que la valoración catastral es universal y constante: siempre existe un valor catastral para los bienes inmuebles, estén o no en el mercado. Lo que la Ley pretende es dotar de valor todos los bienes inmuebles, y la limitación al valor de mercado lo es respecto de la posible entrada de los mismos en él, puesto que todos son susceptibles de entenderse inmersos en el mercado inmobiliario. Los valores de suelo de ponencia son valores teóricos de mercado.

Finalmente, cabe señalar que la limitación para los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente es estricta y real. Siendo este valor determinista, también lo es la limitación del valor catastral, por contraposición a la situación de mercado libre.

Valor del suelo de los bienes inmuebles urbanos en los términos del artículo 30 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

De acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se tienen por suelo de naturaleza urbana, entre otros, “los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo”.

El artículo 30 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone en su apartado 2.c) que, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas por una modificación de planeamiento que haya determinado cambios en la naturaleza del suelo, por incluirlo en ámbitos delimitados, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por Orden del Ministro de Economía y Hacienda.

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, establece los módulos que pueden ser aplicados en la valoración catastral del suelo que adquiriera o haya adquirido la naturaleza urbana al ser clasificado por el planeamiento como urbanizable, siempre que haya sido incluido en sectores o ámbitos delimitados y hasta tanto se produzca la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

Este tipo de suelo se caracteriza por carecer inicialmente de determinaciones urbanísticas en cuanto al aprovechamiento neto en parcela y por presentar, en consecuencia, escaso desarrollo y transformación física. Asimismo, el valor de mercado de este suelo no viene determinado por factores exteriores fruto de una dinámica de mercado, sino que fundamentalmente está vinculado a los gastos de urbanización para la transformación del suelo y al tipo de producto inmobiliario que se demanda. Por todo ello, en la determinación de los módulos aplicables en la valoración de este suelo, se ha optado por establecer, con carácter globalizador, un conjunto de valores unitarios de

suelo que recogen las características anteriormente señaladas y que se expresan en euros por metro cuadrado de suelo bruto.

La citada Orden establece un Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo bruto. Este cuadro establece valores en euros por metro cuadrado en función de la edificabilidad bruta que corresponda al suelo, su uso (residencial, industrial, otros) y el grupo al que se adscriba el municipio. El grupo de adscripción depende del Módulo de Valor M y del Módulo Básico de Construcción (MBC) conforme al que se elaboró la Ponencia de valores vigente. La Orden añade que la coordinación de los valores de suelo resultantes de la aplicación de los módulos específicos con los valores catastrales de los restantes bienes inmuebles del municipio se garantizará mediante la aplicación a dichos módulos:

- del coeficiente de coordinación que corresponda, de entre los establecidos en la propia Orden,
- de los coeficientes de actualización contenidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que resulten de aplicación
- y del coeficiente RM, de referencia al mercado.

Valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos.

De acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tendrán la consideración de construcciones a efectos catastrales:

- a. Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
- b. Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanos e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- c. Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

Adicionalmente, no tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

La Norma 12 del Real Decreto 1020/1993 establece que para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual. 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. Dicho coste actual debe tener en cuenta circunstancias como el uso, la calidad, el carácter histórico-artístico, la antigüedad, el estado de conservación, y otras, establecidas en el mismo Real Decreto.

La Norma 11 del Real Decreto 1020/1993 (Valor de las construcciones. Definiciones) establece que la asignación de un área económica homogénea lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en euros por metro cuadrado, al que se le aplicará, para determinar el coste actual, el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en euros por metro cuadrado para cada tipo de construcción.

- En relación al módulo MBC, el Real Decreto 1020/1993 establece en la Norma 15 (Metodología General) que, puesto que la realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que facilite los trabajos a realizar, de una forma mecánica y fácilmente informatizable, se definirán unas áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones, a las que se asignarán un módulo básico de repercusión de suelo (MBR), unos coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción (MBC). Las áreas económicas homogéneas, tanto en suelo como en construcciones, delimitan zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo como en su componente construcción, tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento. Realizada la identificación de cada área económica homogénea de la construcción con su correspondiente MBC, el valor de las construcciones se obtendrá aplicando a dicho módulo básico el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría les

corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la Norma 20.

- Por otro lado, la Norma 20 establece los valores del coeficiente a aplicar a cada construcción en atención a su tipología constructiva (uso, clase y modalidad) y categoría (9 posibilidades, más tres categorías extraordinarias).

Así, como norma general, el valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del Módulo Básico de la Construcción y el cuadro de la Norma 20 y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en las Normas siguientes.

A estos efectos, se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 %. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Los coeficientes correctores del valor de las construcciones se definen en la Norma 13, la cual remite a la ponencia de valores para su campo de aplicación:

- 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.
- Coeficiente I. Estado de conservación.
Adopta distintos valores, según se trate de estado de conservación normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes), regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad), deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones

de habitabilidad y estabilidad), ó ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina).

De acuerdo con la Norma 14 del Real Decreto 1020/1993 (Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones), determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

Así pues, son también de aplicación para la valoración de las construcciones, según el campo establecido en la ponencia de valores, los siguientes coeficientes:

- Coeficiente J. Depreciación funcional o inadecuación.
Aplicable en caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados.
- Coeficiente K. Viviendas y locales interiores.
Aplicable para la valoración de viviendas y locales considerados como interiores.
- Coeficiente L. Fincas afectadas por cargas singulares.
Se podrá aplicar en caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección.
- Coeficiente M. Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.
Se puede aplicar en la valoración de fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso. Este coeficiente puede resultar incompatible con el coeficiente F.
- Coeficiente N. Apreciación o depreciación económica.
Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario -por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en

las características constructivas- y también para evaluar un bajo precio -por falta de mercado y caída en desuso.

Así pues, la formulación del valor de las construcciones, como norma general, adopta la expresión:

$$\begin{aligned} \text{Valor de las construcciones} &= \text{Superficie construida} \\ &\quad * \\ &\quad \text{Coeficiente del cuadro de la Norma 20} \\ &\quad * \\ &\quad \text{Coeficientes correctores de la Norma 13} \\ &\quad * \\ &\quad \text{Coeficientes correctores de la Norma 14} \end{aligned}$$

No obstante lo anterior, la Norma 12 prevé que cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de tipologías de la Norma 20, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores. No es de aplicación en estos casos la formulación del valor de las construcciones anteriormente descrito, debiendo establecer la ponencia el método valorativo que se considere oportuno.

A estos efectos, son muchas las Circulares e Instrucciones dictadas por la Dirección General del Catastro, que explicitan los criterios valorativos a transcribir en las ponencias de valores de bienes inmuebles urbanos.

Especial referencia al valor catastral del suelo y al valor catastral de las construcciones.

La Norma 16 del real Decreto 1020/1993 establece la formulación del valor catastral, partiendo de la expresión en la que se consideran todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario: (Valor en venta es igual al producto de la suma de valor de suelo y valor de la construcción, por el componente de gastos y beneficios afectado del factor de localización):

$$V_V = 1,40 * [V_R + V_C] * F_L$$

Donde:

- V_V = Valor en venta del producto inmobiliario.
- V_S = Valor del suelo.
- V_C = Valor de la construcción.
- F_L = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

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

El valor catastral ($V_{\text{CATASTRAL}}$) resulta de la anterior expresión: (Valor catastral es igual al producto del valor en venta por el coeficiente de referencia al mercado, y en su caso, por los coeficientes de actualización que establezcan las leyes de presupuestos generales del Estado):

$$V_{\text{CATASTRAL}} = V_V * RM * \text{coeficientes LPGE}$$

Donde:

- $V_{\text{CATASTRAL}}$ = Valor Catastral.
- V_V = Valor en venta.
- RM = Coeficiente de referencia al mercado. El artículo 23.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que "el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase". En cumplimiento de dicha previsión, se aprueba la Orden de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del modulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de ponencia de valores, que fija el valor del coeficiente de referencia al mercado en 0,5.
- Coeficientes LPGE = coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado. El artículo 32 del texto refundido establece que "las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada clase de inmuebles". Asimismo, las Leyes de

presupuestos generales del Estado podrán fijar coeficientes de actualización por grupos de municipios, que se determinarán en función de su dinámica inmobiliaria, de acuerdo con la clasificación de éstos que se establezca reglamentariamente.

Así pues, se puede destilar un valor catastral del suelo: (Valor catastral del suelo igual al producto de la superficie construida, teórica o de suelo, por el valor unitario de repercusión o unitario, según el caso, afectado de los coeficientes correctores previstos en el Real Decreto 1020/1993, y multiplicado por el coeficiente de referencia al mercado y por los coeficientes de actualización de las leyes de presupuestos generales del Estado):

$$V_{\text{CATASTRAL SUELO}} = S * V * \text{coeficientes correctores} * RM * \text{coeficientes LPGE}$$

Donde:

- S = Superficie construida, edificabilidad teórica o superficie de suelo.
- V = Valor de ponencia, repercusión o unitario de suelo, según el caso.
- Coeficientes correctores = Coeficientes del suelo y conjuntos, previstos en el real Decreto 1020/1993.
- RM= Coeficiente de referencia al mercado.
- Coeficientes LPGE = Coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

De la misma manera, puede formularse el valor catastral de la construcción: (Valor catastral de la construcción es igual al producto de la superficie construida por el valor unitario de la construcción, afectado de los coeficientes correctores previstos en el Real Decreto 1020, y multiplicado por el coeficiente de referencia al mercado y por los coeficientes de actualización de las leyes de presupuestos generales del Estado):

$$V_{\text{CATASTRAL CONST}} = S * C * \text{coeficientes correctores} * RM * \text{coeficientes LPGE}$$

Donde:

- S = Superficie construida.

- V = Valor unitario de la construcción, resultado de aplicar sobre el Módulo Básico de la Construcción (MBC) el coeficiente previsto en la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993.
- Coeficientes correctores = del suelo y conjuntos, previstos en el real Decreto 1020/1993.
- RM= Coeficiente de referencia al mercado.
- Coeficientes LPGE = coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

3. Valoración de las construcciones en suelo rústico.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (dedicada a la Clasificación de bienes inmuebles y descripciones catastrales) la clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por dicha Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.

No obstante lo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera.

Esto es, a partir del momento en que se realice un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, posterior al 1 de enero de 2006, los inmuebles serán rústicos cuando sea rústica la naturaleza de su suelo, con independencia de que exista o no construcción, y de que ésta sea dispensable o no para el uso agrícola, ganadero o forestal.

Añade la Disposición transitoria primera que en caso de referirse este procedimiento a inmuebles urbanos, se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una

construcción en suelo de naturaleza rústica. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

- a. El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Economía y Hacienda. En cumplimiento de esta previsión se aprobó la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a los 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
- b. El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.
- c. El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales la primera se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y la segunda estará constituida, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

Es decir, para la valoración de las construcciones en suelo de naturaleza rústica son de aplicación las normas técnicas propias de la valoración de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos, transcritas y definidas en la ponencia de valores total de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva general posterior al 1 de enero de 2006.

Así pues, transitoriamente, coexisten tres grandes situaciones:

- Construcciones ubicadas en suelo rústico que no resultan indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, y que mantienen su naturaleza urbana

hasta la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general posterior al 1 de enero de 2006.

Tienen naturaleza urbana (se les conoce como diseminados), y como tales se valoran, atendiendo a la ponencia de valores vigente en el momento.

- Construcciones ubicadas en suelo rústico que resultan indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, que mantienen su naturaleza rústica.
Su construcción no es objeto de valoración catastral, en tanto no se realice un procedimiento de valoración colectiva de carácter general posterior al 1 de enero de 2006.
- Construcciones ubicadas en suelo rústico, tras la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general posterior al 1 de enero de 2006.
Su clase rústica proviene de la entrada en vigor con plenitud de la clasificación de bienes establecida por el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y su valor se determina con arreglo a las normas que sirven a la determinación del valor de la construcción de los bienes inmuebles urbanos.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), al realizarse con posterioridad al 1 de enero de 2006 un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (PVCCG) referido a bienes inmuebles urbanos, se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica.

De esta manera, el valor de las construcciones en suelo de naturaleza rústica en estas circunstancias participará de la formulación general:

Valor de las construcciones = Superficie construida

*

Coeficiente del cuadro de la Norma 20

*

Coeficientes correctores de la Norma 13

*

Coeficientes correctores de la Norma 14

Donde se usarán los coeficientes del cuadro de la Norma 20 en la medida en que las construcciones permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de tipologías de dicha norma, o su asimilación a ninguna de las tipologías descritas.

En caso contrario se realizará una valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores. No es de aplicación en estos casos la formulación del valor de las construcciones anteriormente descrito, debiendo establecer la ponencia el método valorativo que se considere oportuno, con independencia de que la construcción a la que se refiere se encuentre en suelo de naturaleza urbana, o rústica.

La tipificación de las construcciones en suelo de naturaleza rústica tiene especial importancia, puesto que trasciende la influencia sobre el valor de las construcciones e influye en el valor del suelo ocupado por las mismas.

Especial referencia a la trascendencia de la tipificación de las construcciones en suelo de naturaleza rústica. Valor del suelo rústico ocupado por construcciones.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), al realizarse con posterioridad al 1 de enero de 2006 un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (PVCCG) referido a bienes inmuebles urbanos, se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica.

El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Economía y Hacienda. En cumplimiento de esta previsión se aprobó la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a los 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.

El artículo 4 de la citada Orden establece que dicho suelo ocupado por las construcciones se valorará por aplicación del valor de suelo unitario

correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones. Dicho valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, se calculará mediante la aplicación de los coeficientes incluidos en un cuadro al Módulo Básico de Repercusión (MBR) correspondiente, según la tipología de las construcciones existentes.

Dicho cuadro establece los coeficientes a aplicar sobre el MBR municipal - para el caso de tipologías residencial en edificaciones de categoría 1 y 2; residencial en edificaciones restantes; terciario, dotacional y equipamientos; industrial y almacén no agrario; o deportivo- o sobre el MBR7 -cuando se trate de tipologías agrícola, ganadera o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación; o extensiva.

La Orden 3188/2006 explicita que la tipificación y categorización de las tipologías constructivas a que se refiere este artículo se llevará a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la normativa catastral vigente, en especial, los recogidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

La necesaria aclaración sobre lo que se entiende por construcción extensiva se contiene en el artículo 5: "Se entenderán como tipologías extensivas las destinadas a construcciones tales como plantas desaladoras, potabilizadoras y depuradoras, pistas de esquí, aeródromos, plantas de tratamiento de residuos, vertederos, canteras y minas a cielo abierto, piscifactorías, balsas de riego, embalses y presas que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales, así como las restantes construcciones que, por su superficie y vinculación funcional, sean de similares características". Esta Orden se aplica, así mismo, a los inmuebles dedicados a campos de golf y campings en suelo de naturaleza rústica. El coeficiente aplicable en este caso será el correspondiente a la tipología deportiva.

Bibliografía:

Referencias normativas:

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a los 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.

Bibliografía complementaria:

Manual de valoraciones inmobiliarias
Josep Roca Cladera. Editorial Ariel, 1986.

Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado.
Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales.
Luis José Silván Martínez (1997). Editorial Munilla-Lería. Madrid.

Catastro y valoración catastral.
Varios autores (2004). Edita Universidad Politécnica de Valencia.

Artículos y documentos:

Revista CT/Catastro Nº 45
La valoración de bienes inmuebles. Normativa del proceso.
Dolores Aguado Fernández.

Revista CT/Catastro Nº 48
La Ley del Catastro Inmobiliario (I)
Jesús Salvador Miranda-Hita

.