



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN MALAGA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE MALAGA

**PONENCIA DE VALORES PARCIAL Nº 1
DE BIENES INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO DE
ARRIATE**





ÍNDICE

Contenidos	2
DOCUMENTO 1. MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y CALLEJERO DE VALORES	
Capítulo 1. MEMORIA	4
1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO.....	4
1.2. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA PONENCIA.....	5
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA.....	5
Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS	7
2.1. COORDINACIÓN.....	7
2.2. VALORACIÓN.....	8
2.2.1. División en polígonos.....	8
2.2.2. Criterios de valoración del suelo y de las construcciones.....	8
2.2.3. Criterios de valoración singularizada.....	10
2.2.3.1. Campos de golf y campings	10
2.2.3.2. Aeródromos y helipuertos.....	14
Capítulo 3. CALLEJERO DE VALORES	19
3.1. CALLEJERO DE VALORES.....	19
3.2. FICHAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.....	24
ANEXO	
- Diligencia de coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria.	
DOCUMENTO 2. CARTOGRAFÍA	
- Ámbito de la ponencia y delimitación de suelo de naturaleza urbana resultante.	
- Polígonos y tramos	





MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA
Y HACIENDA EN MALAGA

GERENCIA TERRITORIAL
DEL CATASTRO DE MALAGA

En Málaga , a 24 de junio de 2014

El Jefe de Área de Inspección Urbana

Fdo: ANA RUIZ MUÑOZ

Conforme: EL GERENTE REGIONAL

Fdo: FRANCISCO PEREZ-VIVAR LOPEZ



CONTENIDOS



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

ARRIATE

a los que sea de aplicación esta Ponencia parcial, ajustándose a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Queda así garantizada la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.

Su contenido es el siguiente:

Documento 1. MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y CALLEJERO DE VALORES

En el capítulo 1 se describe el marco normativo contemplado para la valoración de bienes inmuebles urbanos dentro del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial.

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

En el capítulo 2 se indican los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a propuesta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria: con indicación de los módulos básicos de repercusión (MBR) y/o valores unitarios de suelo (VU), y módulos básicos de construcción (MBC) asignados a las mismas, que son los que fueron determinados para la Ponencia de valores total vigente del municipio.

Asimismo, se definen los polígonos de valoración con indicación de sus valores básicos. Se detallan también los criterios de valoración catastral del suelo y de la construcción, expresándose los elementos y consideraciones a tener en cuenta en la misma.

El capítulo 3 contiene el callejero de valores y las fichas de desarrollo.

Documento 2. CARTOGRAFÍA

Se incluyen los planos descriptivos que complementan el contenido del documento anterior. Dichos planos describen:

- Ámbito de la ponencia y delimitación de suelo de naturaleza urbana resultante.
- Polígonos y tramos



DOCUMENTO 1
MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN
Y CALLEJERO DE VALORES



Capítulo 1 MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de esta Ponencia de valores parcial se circunscribe a los bienes inmuebles urbanos definidos en el apartado 1.2 del presente documento, del municipio de:

ARRIATE

La vigente Ponencia de valores total del municipio de Arriate, aprobada por Resolución del Director General del Catastro en fecha 21 del 06 de 2004 y publicada en el B.O.P 124 de fecha 28 de 06 de 2004, se redactó de acuerdo con 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.

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

El artículo 26.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que las Ponencias de valores podrán ser totales, especiales y parciales, éstas últimas cuando se circunscriban a los bienes inmuebles de una misma clase, de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas.

Los artículos 28.3 y 29.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establecen que los procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente Ponencia de valores parcial, garantizándose en todo caso la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.

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

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



1.2. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA PONENCIA

La presente Ponencia de valores parcial es de aplicación para la determinación del nuevo valor catastral del suelo incluido en los siguientes sectores de suelo urbanizable del municipio de Arriate que cuentan con ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo:

UR-1
UR-5

Igualmente, la presente Ponencia de valores parcial es de aplicación para la determinación del nuevo valor catastral del suelo incluido en los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado :

UE-1

El ámbito de aplicación conforme a lo expuesto se recoge de forma gráfica en el documento 2 de la presente ponencia de valores.

1.2.1. Delimitación de suelo de naturaleza urbana.

Se considera como suelo de naturaleza urbana de acuerdo a las NNSS vigentes del municipio, aprobadas definitivamente el 19/12/1995 y publicadas en BOP de 26/03/1996, y a la legislación autonómica de Andalucía, los que se enumeran en la parte inferior. En todo caso, para 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 situación de urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, será necesario que cuenten con las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo.

Suelo urbano consolidado.

Suelo urbano no consolidado.

Suelo urbanizable sectorizado con plan parcial aprobado definitivamente.

Suelo urbanizable ordenado.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

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

En el municipio de Arriate, los sectores de suelo urbanizable que cuentan con ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo, referidos en el apartado 1. 2, de acuerdo con la información remitida por el Ayuntamiento, están pendientes algunos de ellos de la aprobación definitiva de la correspondiente reparcelación. La dilatación de los tiempos del proceso de transformación supone la variación de las circunstancias tenidas en cuenta en la Ponencia de valores total vigente en el municipio, para la determinación del valor unitario inicial aplicado a





dichos sectores, en tanto que el factor tiempo interviene en el método de obtención del valor de este tipo de suelo (método residual dinámico).

Del mismo modo, el ámbito de suelo urbano no consolidado referido en el apartado 1. 2, de acuerdo con la información remitida por el Ayuntamiento, está pendiente de aprobación definitiva del correspondiente planeamiento urbanístico de desarrollo e instrumento de gestión urbanística. La dilatación de los tiempos del proceso de transformación supone la variación de las circunstancias tenidas en cuenta en la Ponencia de valores total vigente en el municipio, y que intervienen en el método de obtención del valor de estos suelos.

Por todo lo expuesto es necesario ajustar los referidos valores de suelo recogidos en la ponencia total, lo cual justifica la redacción de la presente ponencia de valores parcial.



Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

Por tratarse de una Ponencia de valores parcial, los criterios y directrices de coordinación, áreas económicas homogéneas, módulos, bandas de coeficientes y coeficientes correctores para valorar el suelo y las construcciones convencionales son los determinados en la correspondiente Ponencia de valores total vigente.

Dicha Ponencia fue coordinada por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía, en sesión de 04 de junio de 2004 verificando el ajuste de la misma a lo aprobado por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, esto es la asignación de los siguientes Módulos Básicos, de los resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, sobre el Módulo M fijado por la Orden de 18 de diciembre de 2000, para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

Municipio: Arriate.

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 4 170.09 euros/m²

Módulo básico de construcción:

MBC 4 405.68 euros/m²

La Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía verificó, en sesión de 24 de junio de 2014, el ajuste de la presente ponencia de valores a los criterios de coordinación anteriormente expuestos.

Se acompaña a esta Ponencia, al final del Documento 1, como Anexo, la diligencia de coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, redactada al amparo de las facultades que otorga en su artículo 12 c) el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.





2.2. VALORACIÓN

Los valores de la presente Ponencia parcial están referidos a 2004, año de aprobación de la Ponencia total vigente. Por lo tanto los valores catastrales resultantes se actualizarán aplicando los coeficientes anuales aprobados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que, en su caso, sean de aplicación a los valores catastrales resultantes de la Ponencia total.

2.2.1. División en polígonos

Los polígonos de valoración correspondientes a los ámbitos en los que es de aplicación la presente ponencia se reflejan en el siguiente cuadro, con indicación de los distintos parámetros de valoración.

M. PC	DENOMINACION	USO PREDOMINANTE	TIPOLOGIA PREDOMINANTE	VALOR POLIGONO		VALOR MAXIMO CALLE		VALOR MINIMO CALLE		G+B
				VRB	VUB	VRC	VUC	VRC	VUC	
001	CASCO HISTORICO	RESIDENCIAL	UNIF. EN LINEA	272,14		272,14		170,09	20	1,4
002	UR.1	RESIDENCIAL	UNIF. EN LINEA		104,86		104,86		13,22	1,4
006	UR.5	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR ADOSADA Y AISLADA		104,46		104,46		13,22	1,4

2.2.2. Criterios de valoración del suelo y de las construcciones

Los criterios generales de valoración aplicables serán los mismos que se recogen en la Ponencia total vigente, con las siguientes consideraciones, de acuerdo a lo establecido en el punto 1.3:

- Valoración de suelos urbanizables incluidos en sectores o ámbitos delimitados o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica que cuenten con determinaciones de ordenación detallada para su desarrollo:

Antes de la aprobación definitiva de la correspondiente reparcelación, y en tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario inicial establecido en los tramos de calle correspondientes y en la ficha de desarrollo para la situación SIN DESARROLLAR.

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración los valores resultantes de la aplicación de los criterios 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. Para la aplicación de estos criterios, y con objeto de garantizar la coordinación con el resto de los valores el municipio, se han tomado en consideración los módulos básicos de construcción (MBC), conforme a los cuáles se aprobó la ponencia de valores total.



SECTOR	GRUPO	USO	EDIF	MEV	COEF.COR.	VALOR INICIAL	
UR-1	3	V		0,6	12,02	1,1	13,22
UR-5	3	V		0,6	12,02	1,1	13,22

Tras la aprobación de la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorarán: aplicando el valor de repercusión de suelo o unitario, según proceda, recogido en la ficha de desarrollo correspondiente (punto3.2) para la situación DESARROLLADO SIN URBANIZACIÓN a los m2 construibles en función de la edificabilidad de cada parcela o la superficie de suelo en caso de valoración por unitario.

Completada la urbanización, se valorarán: de acuerdo con el criterio indicado anteriormente aplicado a los valores de la ficha para la situación DESARROLLADO, que ya figura en la ponencia total.

—Valoración de suelos urbanos no consolidados pendientes de desarrollo:

Antes de la aprobación definitiva la reparcelación correspondiente, se valorarán: con el valor recogido en el callejero de valores y reseñado en la ficha de desarrollo del sector para la situación SIN DESARROLLAR, en atención a las circunstancias descritas en el punto 1.3.

Tras la aprobación definitiva de la reparcelación correspondiente y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión de suelo o unitario, según proceda, recogido en la ficha de desarrollo correspondiente para la situación DESARROLLADO SIN URBANIZACIÓN. a los m2 construibles en función de la edificabilidad de cada parcela o la superficie de suelo en caso de valoración por unitario.

Completada la urbanización, se valorará: de acuerdo con el criterio indicado anteriormente aplicado a los valores de la ficha para la situación DESARROLLADO que ya figura en la ponencia total..

Por tanto, para ambos casos, suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución y suelos urbanizables pendientes de desarrollo, la actualización del Callejero de Valores de Suelo de la

Ponencia según se produzca el desarrollo urbanístico se hará según lo previsto en las Fichas de Desarrollo Urbanístico incluidas en el punto 3.2 de este documento.



2.2.3. Criterios de valoración singularizada.

2.2.3.1 Campos de golf y campings

El cuadro de coeficientes del valor de las construcciones incluye a los campos de golf y a los campings como edificios singulares de carácter especial, por lo que deben tener un tratamiento singular dentro del proceso general de valoración de las construcciones establecido en las normas técnicas de valoración y cuadro marco.

Estos inmuebles se caracterizan por la gran superficie del suelo que determina localizaciones preferentemente periféricas y la peculiaridad de sus características constructivas.

Por ello, el procedimiento de valoración catastral desarrollado en este apartado se refiere a los siguientes bienes inmuebles: campos de golf y campings, también denominados campamentos de turismo.

2.2.3.1.1 Campos de golf

- Superficie de suelo

Tanto si el campo de golf está situado en el suelo de naturaleza urbana, como si está fuera de la delimitación, se considera como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado como campo de golf.

- Valor del suelo

Los campos de golf situados en suelo de naturaleza urbana se valorarán por el valor unitario o de repercusión del tramo de calle que corresponda al uso del inmueble. En el primer caso, el valor catastral del suelo se calculará aplicando el valor unitario del tramo de calle de equipamiento/zona verde fijado en la ponencia de valores a la superficie total del recinto. Cuando se valore por repercusión, el valor se aplicará a la superficie construida del uso correspondiente.

Si el campo de golf está situado fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana, el valor del suelo se obtendrá por aplicación a la superficie ocupada por cada tipología constructiva del valor unitario de suelo que le corresponda según lo establecido en el capítulo 3.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo de los establecidos en las normas técnicas de aplicación.

- Construcción:

Se distinguen las siguientes construcciones:

A) Construcciones convencionales: son las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "campo de golf", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.





La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado correspondiente de la ponencia total.

B) Construcciones con valoración singularizada: Son las correspondientes a la obra e instalaciones características de la modalidad de construcción "campo de golf".

La superficie construida considerada será el resultado de deducir de la superficie total del recinto la ocupada por las construcciones convencionales. No se considerará como superficie construida los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean las condiciones físicas necesarias para permitir su uso como "campo de golf".

- Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se efectuará de acuerdo con el apartado correspondiente de la ponencia total.

El de las construcciones con valoración singularizada será el resultado de multiplicar la superficie construida de las mismas por el Módulo Básico de Construcción (MBC) de mayor valor de los aplicables en el municipio y por el coeficiente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones para la tipología 10.3.4 que corresponda a la categoría del campo, determinada conforme a los siguientes criterios:

Características del campo de golf	Categoría correspondiente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones		
	2 y 3	4	5 y 6
CALIDAD CONSTRUCTIVA	BUENA	NORMAL	SENCILLA
Movimiento de tierras	Grande	Normal	Sencillo
Superficie	>65 Ha en 27 hoyos >50 Ha en 18 hoyos >25 Ha en 9 hoyos	≤65 y ≥50 Ha en 27 hoyos ≤50 y ≥30 Ha en 18 hoyos ≤25 y ≥15 Ha en 9 hoyos	< 50 Ha en 27 hoyos <30 Ha en 18 hoyos <15 Ha en 9 hoyos
Instalaciones de drenaje y riego	Sistemas automatizados	Ambos con sistema manual	Sólo riego con sistema manual
Lagos artificiales	Gran superficie	Superficie media	No o reducidos
Vegetación	Muy bien conservada Arbolado suficiente	Bien conservada Arbolado suficiente	Falta de conservación Arbolado insuficiente

Para reflejar los costes reales de esta tipología, el resultado anterior se multiplicará además por el cociente que se obtiene de dividir el importe del MBC3 entre el [MBCn] del municipio.

- Coeficientes correctores del valor de la construcción

A las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el apartado correspondiente de la ponencia total.

A la construcción "campo de golf" le será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda de:

- 65 Ha en campos de 27 hoyos.
- 50 Ha en campos de 18 hoyos.
- 25 Ha en campos de 9 hoyos.

Por la propia naturaleza de la construcción "campo de golf", dado que la falta de conservación y mantenimiento la inhabilita para el uso que la caracteriza, su valor no evoluciona con





la antigüedad y el estado de conservación, por lo que no son de aplicación los coeficientes correctores del valor de las construcciones.

- Valor catastral:

El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

Este valor vendrá únicamente afectado por el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado, por lo que no se aplicarán los coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de las construcciones.

2.2.3.1.2 Campings o campamentos de turismo

- Superficie de suelo

Se considera como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado como camping.

- Valor del suelo

Los campings situados en suelo de naturaleza urbana se valorarán por el valor unitario o de repercusión del tramo de calle que corresponda al uso del inmueble. En el primer caso, el valor catastral del suelo se calculará aplicando el valor unitario del tramo de calle de equipamiento/zona verde fijado en la ponencia de valores a la superficie total del recinto. Cuando se valore por repercusión, el valor se aplicará a la superficie construida del uso correspondiente.

Si el camping está situado fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana, el valor del suelo se obtendrá por aplicación a la superficie ocupada por cada tipología constructiva del valor unitario de suelo que le corresponda según lo establecido en el capítulo 3.

-Coeficientes correctores del valor de suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo.

—Construcción

Se distinguen las siguientes construcciones:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "camping", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado correspondiente de la ponencia total.

B) Construcciones con valoración singularizada: Son las correspondientes a la obra e instalaciones características de la modalidad de construcción "camping".





La superficie construida será el resultado de deducir de la superficie total del recinto la ocupada por las construcciones convencionales.

-Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se determinará de acuerdo con lo establecido en el apartado correspondiente de la ponencia total.

El valor de las construcciones con valoración singularizada será el resultado de multiplicar la superficie construida de las mismas por el Módulo Básico de Construcción (MBC) aplicable en el municipio y por el coeficiente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones para la tipología 10.3.3.. A estos efectos las categorías se asignarán conforme a los siguientes criterios:

Categoría del camping según la Comunidad Autónoma	Categoría correspondiente del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones
Camping de lujo	5
Camping de 1ª categoría	6
Camping de 2ª categoría	7
Camping de 3ª categoría	8 ó 9

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

A las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el apartado correspondiente de la ponencia total.

A la construcción "camping" le será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda del resultado de multiplicar 25 metros cuadrados por la capacidad del camping expresada por el número de personas.

Por la propia naturaleza de esta construcción "camping", dado que la falta de conservación y mantenimiento la inhabilita para el uso que la caracteriza, su valor no evoluciona con la antigüedad y el estado de conservación, por lo que no son de aplicación los coeficientes correctores del valor de las construcciones.

-Valor catastral

El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

Este valor vendrá únicamente afectado por el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado, por lo que no se aplicarán los coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de las construcciones.





2.2.3.2 Aeródromos y helipuertos

Las especiales características de los aeródromos y helipuertos no permiten su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas por lo que se especifican a continuación los criterios para su valoración singularizada.

- Superficie de suelo

Además de la superficie de límites definidos, con inclusión, en su caso, de edificios e instalaciones, apta normalmente para la llegada, salida y movimiento en superficie de aeronaves o helicópteros, forman parte de los aeródromos y helipuertos las infraestructuras integradas en sus recintos, y las anexas que las complementan y les prestan servicio o apoyo.

Por ello, se entenderán incluidos en el ámbito del aeródromo o helipuerto las superficies de las pistas de vuelo, las calles de rodadura, la plataforma, el aparcamiento, la terminal, la torre de control, los talleres, los hangares, la escuela de pilotos y de todas las demás construcciones e instalaciones que se ubiquen en el recinto, incluso las de apoyo o complementarias, comprendidas, en su caso, en el proyecto o en el plan director correspondiente.

No se entenderán incluidos en el ámbito del aeródromo o helipuerto los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean condiciones físicas y de organización, necesarias para permitir su uso para el fin a que se destinan.

- Valor del suelo

Los aeródromos o helipuertos situados en suelo de naturaleza urbana se valorarán por el valor unitario o de repercusión del tramo de calle que corresponda al uso del inmueble. En el primer caso, el valor catastral del suelo se calculará aplicando el valor unitario del tramo de calle de equipamiento/zona verde fijado en la ponencia de valores a la superficie total de suelo determinada según el apartado anterior. Cuando se valore por repercusión, el valor se aplicará a la superficie construida del uso correspondiente.

Si el aeródromo o helipuerto está situado fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana, el valor del suelo se obtendrá por aplicación a la superficie ocupada por cada tipología constructiva del valor unitario de suelo que le corresponda según lo establecido en el capítulo 3.

- Coeficientes correctores del valor del suelo

No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo.

—Construcciones

Se diferenciarán las construcciones convencionales de las de valoración singularizada, entendiéndose por:

A) Construcciones convencionales: las construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el aeródromo o helipuerto, tales como aseos, talleres, almacenes, cafeterías, aparcamientos, etc.



Las pistas de tierra también se considerarán construcciones convencionales y se asimilarán a obras de urbanización, tipología 10.3.2 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, por lo que no serán objeto de valoración singularizada.

La superficie construida se obtendrá de acuerdo con lo estipulado en el apartado correspondiente de la ponencia total.

B) Construcciones con valoración singularizada:

B.1) A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los aeródromos las siguientes construcciones con valoración singularizada:

- a) Pistas de aterrizaje y despegue.
- b) Pistas o calles de rodadura.
- c) Plataformas de estacionamiento y cabeceras de pistas.
- d) Hangares.
- e) Elementos auxiliares, tales como balizas, sistemas de aproximación visual, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje y saneamiento. Los módulos de coste de los cuadros incluyen el coste de las balizas y sistemas de aproximación visual de pista según su categoría, iluminación de campo y sistemas de drenaje y saneamiento.

B.2) A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los helipuertos las siguientes construcciones con valoración singularizada:

- a) Áreas de aterrizaje y despegue.
- b) Calles de rodadura.
- c) Áreas de estacionamiento.
- d) Hangares.

Estas construcciones se medirán de acuerdo con las unidades expresadas en el cuadro de módulos de coste por unidad: metros o metros cuadrados.

-Valor de las construcciones

El valor de las construcciones convencionales se determinará de acuerdo con el apartado correspondiente de la ponencia total.

Para la valoración de las construcciones con valoración singularizada se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. A efectos de su valoración, los aeródromos y helipuertos se clasifican en las siguientes categorías:

1.A) Aeródromos, se clasificarán en función de la longitud básica de su pista de vuelo en:





- a) Aeródromos de 1ª/A: son aquellos que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 1.500 metros.
- b) Aeródromos de 1ª: son los que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 900 y menor o igual a 1.500 metros.
- c) Aeródromos de 2ª: son los que cuentan con una pista de vuelo de longitud básica mayor de 750 y menor o igual a 900 metros.
- d) Aeródromos de 3ª: son aquellos cuyas pistas son de longitud básica menor o igual a 750 metros.
- 1.B). Los helipuertos se clasificarán en las categorías siguientes, según la longitud básica del área de aterrizaje y despegue:
- 1ª categoría: más de noventa metros.
- 2ª categoría: más de cuarenta metros hasta noventa metros incluidos.
- 3ª categoría: más de quince metros hasta cuarenta metros incluidos.
- 4ª categoría: hasta quince metros incluidos.
2. Para valorar las construcciones singulares se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción. Para cada elemento constructivo, dicho coste actual será el resultado del producto de las unidades lineales o de superficie por los módulos de coste por unidad establecidos en los cuadros de módulos de costes unitarios de las construcciones singulares siguientes.

Para garantizar la coordinación de los valores catastrales de estos inmuebles con los del resto del municipio, estos costes se han determinado atendiendo a la tipología del inmueble y a la disposición por la que se aprobó el Módulo de valor M y el Módulo Básico de construcción (MBC) conforme al que se elaboró la ponencia de valores total vigente en el municipio.

AERÓDROMOS		UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €			
CATEGORÍA			1ªA	1ª	2ª	3ª
ZONA DE AIRE	Pistas aterrizaje y despegue	m longitud	2.408,80	1.301,91	1.117,43	838,07
	Pistas o calles de rodadura	m longitud	1.823,73	985,66	848,61	632,51
	Plataformas estacionamiento y cabeceras de pista	m²	63,25	57,98	52,71	47,44
ZONA DE TIERRA	Torre de control	m altura	58.243,45	40.770,41	35.025,13	31.519,98
	Hangares	m²	321,52	295,17	274,09	247,73





HELIPUERTOS		UNIDADES	MÓDULOS DE COSTE POR UNIDAD EN €			
CATEGORÍA			1ª	2ª	3ª	4ª
ZONA DE AIRE	Áreas aterrizaje y despegue	m longitud	1.059,45	795,91	595,61	563,99
	Calles de rodadura	m longitud	801,18	643,05	516,55	490,19
	Área de estacionamiento	m ²	57,98	52,71	47,44	47,44
ZONA DE TIERRA	Hangares	m ²	295,17	274,09	247,73	231,92

- Coeficientes correctores del valor de la construcción:

A las construcciones convencionales les serán de aplicación los coeficientes descritos para este tipo de construcciones en el apartado correspondiente de la ponencia total.

En las construcciones con valoración singularizada se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Los módulos de coste unitario de los cuadros anteriores serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, que atenderá a los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, reconstrucción o reforma integral de cada uno de los elementos constructivos del aeródromo o helipuerto hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la ponencia de valores total del municipio, según los cuadros siguientes:

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

Cuadro de depreciación por antigüedad	
Años completos	Coefficiente 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

b) Coeficientes correctores aplicables a las construcciones de la zona de tierra: torre de control y hangares.

Cuadro de depreciación por antigüedad	
Años completos	Coefficiente 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 aeródromo o helipuerto 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 con valoración singularizada del aeródromo o helipuerto que impliquen actualización completa de las mismas se computará la antigüedad desde la fecha de finalización de dichas obras hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores total del municipio.

-Valor catastral

El valor catastral de estos inmuebles estará constituido por la suma del valor del suelo, el valor de las construcciones convencionales y el valor de las construcciones con valoración singularizada.

No será de aplicación ningún coeficiente corrector conjunto del valor del suelo y de las construcciones.

En el caso de que el aeródromo se encuentre, en todo o 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.

Al valor catastral individualizado resultante de la presente ponencia le será de aplicación el coeficiente RM de 0,50 de relación al mercado.





Capítulo 3. CALLEJERO DE VALORES

3.1. CALLEJERO DE VALORES

En el presente capítulo se describen pormenorizados los tramos de calle de valoración incluidos.

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO																
GER. TERRIT. 29 MALAGA		POL. VALORAC.: 001 CASOS HISTORICO					MERR: 170,000000		VRB: 272,140000		1987					
MUNICIPIO... 120 ARRATATE		ENT. MENOR...					MRC4: 405,000000		VUE: 0,000000							
RELACION DE VIAS PUBLICAS Y TRAMOS. DATOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL SUELO																
LOCALIZACION	C	VIA	TR.	SE	VIA PUBLICA, PASAJE, ETC.	TRAMO, SECTOR, ETC.	SITUACION	PARES	IMPARES	Z.U.	URBANISTICA					
PARAM. URBANISTICOS				EDIFICABILIDADES												
C	PACH	EDC	EUSE	NLM	COEFICIENTES VALOR DE REPERCUSION									NS	NSC	VUE
0	MINI	INDR	MINI	PLA	IMPORTE VALOR DE REPERCUSION VRC											
					VIVIENDA	COMERCIAL	OFICINAS	INDUSTRIAL	TURISTICO	OTRO 1	OTRO 2	OTRO 3	VAL. UNITARIO VUE			
LOCALIZACION	04001	01	EN	M1 A	M1 A POL 001											
[1]	000	0	70	2	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	100	
					1,60	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
					272,140000	272,140000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	350,9500		
LOCALIZACION	04004	01A	EN	UR 1	UR 1 S/D											
[1]	0	0	0	0	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	100	
					0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
					102,050000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	40,0000		

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO																
GER. TERRIT. 29 MALAGA		POL. VALORAC.: 002 UR 1					MERR: 170,000000		VRB: 0,000000							
MUNICIPIO... 120 ARRATATE		ENT. MENOR...					MRC4: 405,000000		VUE: 104,000000							
RELACION DE VIAS PUBLICAS Y TRAMOS. DATOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL SUELO																
LOCALIZACION	C	VIA	TR.	SE	VIA PUBLICA, PASAJE, ETC.	TRAMO, SECTOR, ETC.	SITUACION	PARES	IMPARES	Z.U.	URBANISTICA					
PARAM. URBANISTICOS				EDIFICABILIDADES												
C	PACH	EDC	EUSE	NLM	COEFICIENTES VALOR DE REPERCUSION									NS	NSC	VUE
0	MINI	INDR	MINI	PLA	IMPORTE VALOR DE REPERCUSION VRC											
					VIVIENDA	COMERCIAL	OFICINAS	INDUSTRIAL	TURISTICO	OTRO 1	OTRO 2	OTRO 3	VAL. UNITARIO VUE			
LOCALIZACION	04006	01A	EN	UR 1	UR 1 INICIAL											
[1]	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	100	
					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
					0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	13,2000		





- **SITUACIÓN** Situación de la vía pública en el plano Parcelario del Municipio, indicando el número de plano donde comience o esté situada la vía, paraje, etc., según la numeración de los planos del término.
- **SG** Siglas de la vía pública.
- **VIA PÚBLICA, PARAJE** Nombre literal de la vía pública.
- **TRAMO, SECTOR** Descripción del tramo.
- **PARES N°** de policía par, mínimo y máximo del tramo.
- **IMPARES N°** de policía impar, mínimo y máximo, del tramo.
- **ZU PLANEAMIENTO** Denominación de la zona urbanística según planeamiento.
- **ZU NORMAL** Códigos de calificación e intensidad de ocupación de la Zona Urbanística.
 - Calificación: CS Urbana casco
 - PP Urbanizable con Plan Parcial programado
 - UI Urbana indefinido
 - UN Urbanizable no programado
 - UP Urbano de Plan Parcial
 - UU Urbano Urbanizado.
 - Zonificación: AD Administrativo
 - CM Comercial
 - CV Cívico
 - DP Deportivo
 - EN Enseñanza
 - EQ Equipamiento
 - ES Espectáculo
 - IN Industrial
 - MR Mercados
 - OF Oficinas
 - C Residencial colectivo
 - RE Recreativo
 - RL Religioso
 - RU Residencial unifamiliar
 - SC Social
 - SN Sanitario
 - SR Servicios (indefinidos)
 - TR Turístico
 - VL Viales
 - VP Zona verde
 - Intensidad de ocupación: AI Abierta intensiva
 - AS Abierta semi-intensiva
 - AX Abierta semi-extensiva
 - AE Abierta extensiva
 - CI Cerrada intensiva
 - CS Cerrada semi-intensiva
 - CX Cerrada semi-extensiva
- **CO** Código de ordenación: 1. Edificación en manzana cerrada
2. Edificación abierta colectiva o industrial
3. Edificación abierta unifamiliar
4. Diseminado
- **FACH MIN** Longitud de fachada mínima, en centímetros.
- **FDO NOR** Fondo normal, en metros.
- **SUPER MIN** Superficie mínima, en metros cuadrados.
- **NUM PLT** Número de plantas.
- **EDIFICABILIDADES POR USOS** Edificabilidad de la parcela por usos.





- IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN Importe del valor de repercusión en calle, por usos, en €/m²
- COD VAL. REPERCUSIÓN Clave del uso correspondiente del cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo:
 - C Uso comercial
 - V Uso residencial
 - X Uso oficinas
 - I Uso industrial
 - T Uso turístico
 - Otro 1 aparcamiento
 - Otro 2
 - Otro 3
- VUC Valor unitario en €/m²
- VUELO Indicador de la valoración del derecho de vuelo
- N-S Coeficiente N para suelo vacante
- N-SC Coeficiente N para suelo más construcción

3.1.1 Callejero de valores de campos de golf y campings.

Para valorar el suelo ocupado por la tipología constructiva de "campos de golf" o "campings", que esten situados fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana correspondiente al municipio de Humilladero, se aplicara el valor unitario de calle VUC consignado en el cuadro inferior.

Debido a la gran superficie ocupada por estas tipologías y su carácter descubierto, este valor se ha determinado teniendo como referencia el que resultaría de aplicar al MBR del municipio (MBR4), con base en el cual se aprobó la ponencia de valores total, el coeficiente establecido para las tipologías deportivas 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 la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de acuerdo con la redacción dada por la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre.

MÓDULO M Y CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO	MBR4	Coficiente tipología deportiva	VUC €/m ² de
OM de 18 de diciembre de 2000	170,09	0,023	3,91207

Codigos empleados:

VUC: Valor unitario de tramo de calle en €/m² de suelo

3.1.2 Callejero de valores del resto de tipologías.

Para valorar el suelo ocupado por las siguientes tipologias constructivas:

- Aerodromos y helipuertos.





que estén situadas fuera de la delimitación de suelo de naturaleza urbana correspondiente al municipio de Humilladero, se aplicara el valor unitario de calle VUC en el cuadro inferior.

Debido a la gran superficie ocupada por estas tipologías, este valor se ha determinado aplicando al MBR menor del cuadro marco de valores del suelo, con base en el cual se aprobó la ponencia de valores total del municipio, el coeficiente establecido para las tipologías extensivas 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 la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

MÓDULO M Y CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO	MBR4	Coeficiente tipologías	VUC €/m2 de
OM de 18 de diciembre de 2000	170,09	0,015	2,55135

Códigos empleados:

VUC: Valor unitario de tramo de calle en €/m2 de suelo.

Cuando alguna de estas tipologías ubicadas en suelo rustico resulte indispensable para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, de acuerdo con la disposición adicional cuarta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los valores de suelo se obtendrán directamente por la aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.



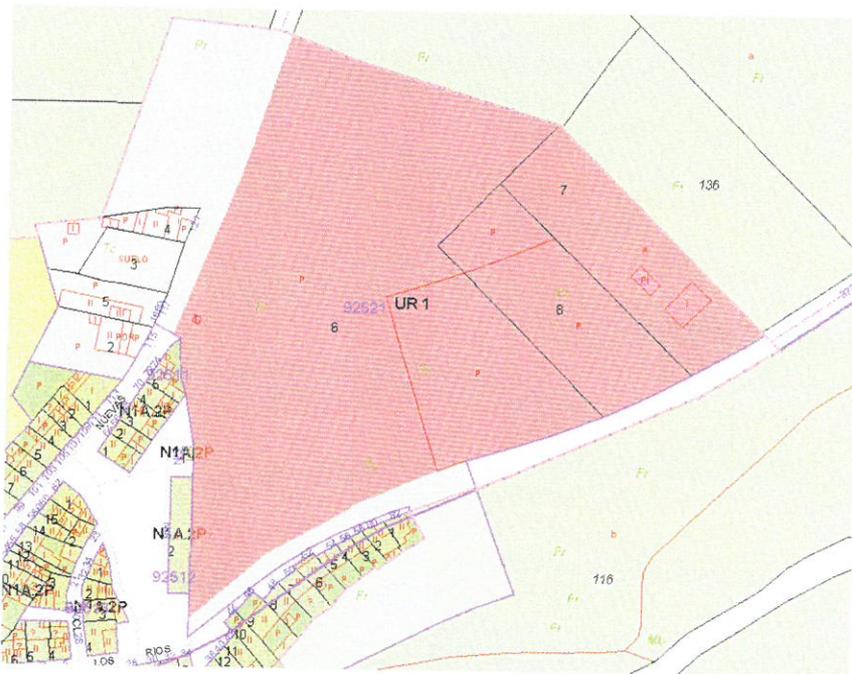


3.2. FICHAS DE DESARROLLO URBANISTICO.

Incluye las fichas de Desarrollo de Planeamiento Urbanístico que recogen futuros valores de suelo como consecuencia del desarrollo urbanístico de las distintas Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable que cuentan con ordenación detallada o pormenorizada pero sin aprobación definitiva del correspondiente proyecto de gestión al redactar esta Ponencia Parcial .

DENOMINACION: UR 1

POLIGONO: 002



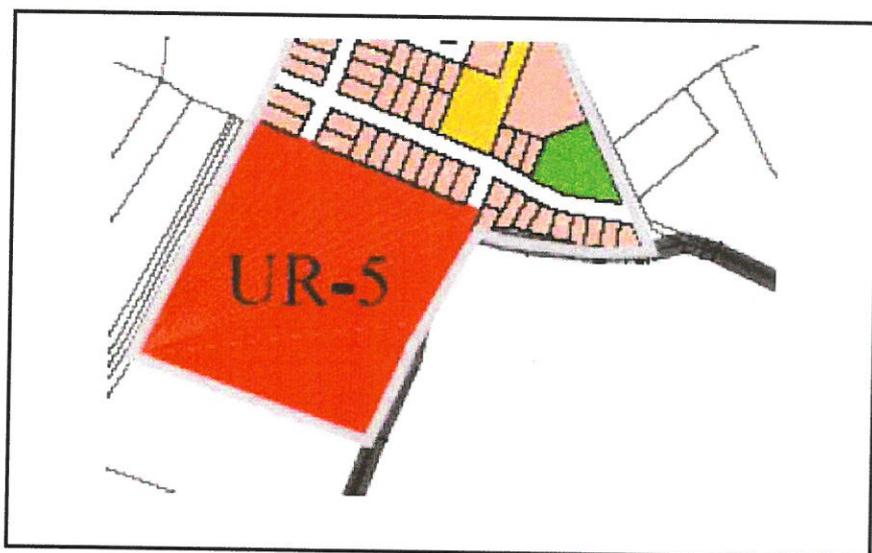
Situación	Clasificación-Calificación	Edif.	Coef-tramo	Reperc	V.Unitario	Observaciones
SIN DESARROLLAR	UR-1	0,6			13,22	Vía 4006 tramo 01N
DESARROLLADO SIN URBANIZACION			1,02	173,49		
DESARROLLADO			1,70	289,15		





DENOMINACIÓN: UR.5
SUPERFICIE ACTUACION: 14360 m2

POLIGONO: 006



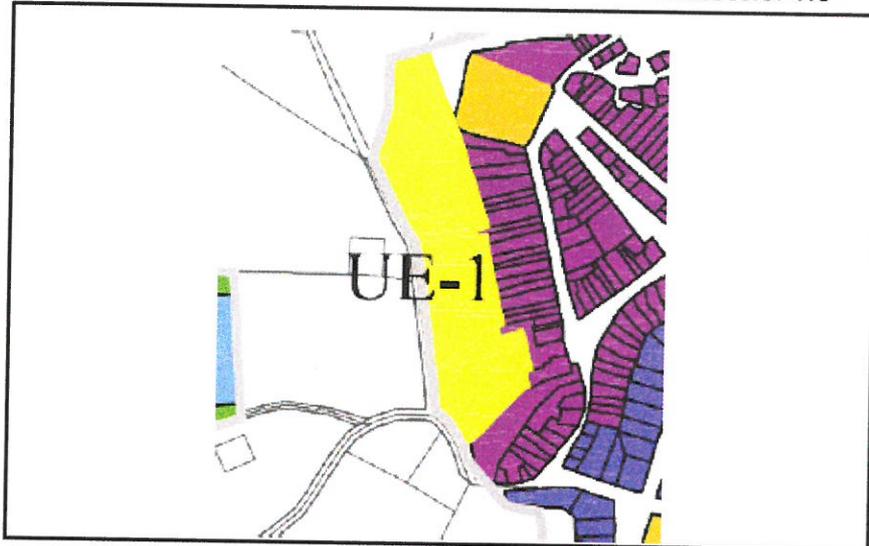
Situación	Clasificación-Calificación	Edif.	Coef-tramo	Reperc	V.Unitario	Observaciones
SIN DESARROLLAR	UR-5	0,6			13,22	Via 4010 tramo 01N
DESARROLLADO SIN URBANIZACION			1,02	173,49		Via 4010 tramo 02N a 06N
DESARROLLADO			1,70	289,15		





DENOMINACIÓN: UE.1
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 5.840 m²

POLIGONO: 001



Situación	Clasificación- Calificación	Edif.	Coef- tramo	Reperc	V.Unitario	Observaciones
SIN DESARROLLAR	UE-1	0,40	0,60	102.05	40.82	Vía 4004 tramo 01N
DESARROLLADO SIN URBANIZACION			0.90	153.07		
DESARROLLADO			1,50	255.13		







MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

DELEGACION ESPECIAL DE ECONOMIA Y
HACIENDA EN ANDALUCIA-SEVILLA

JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL DE
COORDINACIÓN INMOBILIARIA DE
ANDALUCIA

**JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL DE COORDINACIÓN
INMOBILIARIA
DE ANDALUCÍA**

DILIGENCIA DE COORDINACIÓN

Conforme a las facultades que otorga en su artículo 12 c) el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se redacta la presente **DILIGENCIA DE COORDINACIÓN** haciendo constar que en el acta número 4/14, correspondiente a la sesión celebrada el día 24-06-14, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria acordó que la ponencia de valores parcial correspondiente al municipio de ARRIATE, remitida por la Gerencia Territorial de Málaga, ha sido redactada con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio (B.O.E. de 22 de julio), así como a los criterios de coordinación que rigen en el ámbito de la Junta como aplicación de lo establecido por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

En Sevilla a 24 de junio de 2014
EL PONENTE DE LA JUNTA TÉCNICA TERRITORIAL

GIMENEZ
NACHER
PEDRO JOSE -
DNI 24304061F

Firmado digitalmente por GIMENEZ NACHER
PEDRO JOSE - DNI 24304061F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
o=MINISTERIO DE HACIENDA Y
ADMINISTRACIONES PUBLICAS, ou=certificado
electrónico de empleado público,
ou=DELEGACION ESPECIAL DE ECONOMIA Y
HACIENDA DE ANDALUCIA - SEVILLA - GERENCIA
REGIONAL, ou=2430406157AD065,
serialNumber=24304061F, sn=GIMENEZ NACHER,
givenName=PEDRO JOSE, cn=GIMENEZ NACHER
PEDRO JOSE - DNI 24304061F
Fecha: 2014.06.24 09:50:42 +02'00'

Fdo.: Pedro J. Giménez Nácher

SR. GERENTE TERRITORIAL DE MÁLAGA

gerencia.andalucia@catastro.minhap.es

