



## BLOQUE V TEMA 10.

### VALORACIÓN CATASTRAL (II)

NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.

NORMAS GENERALES: VALOR DEL SUELO, VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

NORMAS ESPECÍFICAS.

## 1. VALORACIÓN CATASTRAL (II) NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

### 1.1. INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN Y AL CONCEPTO DE BICE

El **Art.11.2 TRLCI** regula los procedimientos de incorporación de los bienes inmuebles al Catastro, entre los que se encuentra el de **valoración catastral**.

**Art.6.4 TRLCI.** Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales.

**Art.8 TRLCI.** Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un **conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.**

### 1.2. PONENCIA DE VALORES ESPECIAL

**Art.31 TRLCI.** El procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de características especiales se iniciará con la **aprobación de la correspondiente ponencia especial**. La notificación, efectividad e impugnación de los valores catastrales resultantes de este procedimiento se regirán por lo previsto en el **Art.29 TRLCI**.

Por resolución de 2007, la DGC delegó en los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria la facultad de aprobación de las mismas para la determinación del valor de los BICES que no excedan del ámbito territorial del respectivo Consejo. No obstante, por resolución de 2008 la DGC avocó para sí la aprobación de las ponencias especiales de parques eólicos y de las centrales de energía solar.

La elaboración de las ponencias especiales se rige por las mismas normas que en las restantes Ponencias, aunque en este caso no siempre tienen que ser sometidas a informe de los Ayuntamientos afectados, sino que depende del organismo que tenga la competencia sobre la misma:

- Si la competencia es municipal, corresponde a los Ayuntamiento informar las Ponencias especiales.
- Si es supramunicipal, corresponde a los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria.
- Si fuese en el ámbito de una CCAA, corresponde a las JTTCI.
- A nivel de supracomunidad, corresponde a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Por Resolución de 2007, la DGC ha delegado en los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria la facultad de aprobación de las mismas para los BICES que no excedan del ámbito territorial del respectivo Consejo.

### 1.3. NORMATIVA TÉCNICA VALORACIÓN CATASTRAL DE BICES

Destaca por su importancia como **normativa técnica para la valoración de BICES:**

1. El **RD 1464/2007 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los BICES**, que permite:
  - 1) homogeneizar y sistematizar sus criterios de valoración
  - 2) dotar de mayor seguridad jurídica a la valoración de esta clase de inmuebles.

De su estructura destacan las siguientes partes:

- El **Capítulo I** se refiere a las normas generales para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.
  - El **Capítulo II** contiene las normas específicas de valoración de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales, distribuidas en ocho secciones.
  - El **Anexo**, con el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares, de aplicación para la determinación de los correspondientes módulos de coste unitario.
2. Las **instrucciones y circulares de la DGC**, en concreto la **Circular 03.04/2008/P sobre criterios de identificación, delimitación y valoración de los BICES**.
  3. La **Orden HAC/3521/2003**, que siguiendo el mandato dictado por el art. 23.2 del TRLCI, fija el **coeficiente de referencia al mercado (RM) en 0,50** para los BICES.

#### 1.4. CLASIFICACIÓN DE LOS BICES

La clasificación de los BICES se establece de forma general en el **Art.8 del TRLCI**, y de forma pormenorizada en el **Art.23.2 del RD 417/2006**:

- **Grupo A:** Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:
  - **A1:** Los **destinados a la producción de energía eléctrica** que deban estar incluidos en el régimen ordinario. No obstante, los bienes inmuebles destinados a la producción de energía hidroeléctrica sólo se integrarán en este grupo cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada.  
  
Es necesario mencionar que la **Sentencia del Tribunal Supremo de 30-5-2007** establece la configuración como BICES de **parques eólicos y huertos solares**, es decir, de los inmuebles destinados a la producción de energía eléctrica en régimen especial. Al publicarse dicha sentencia con posterioridad al RD 1464/2007, éste no incluye normas específicas de valoración para dichos BICES, y estos se incluyen en el grupo A1 y se valorarán con los criterios individualizados que se establezcan en las ponencias.
  - **A2:** Los **destinados a la producción de gas**, entendiéndose incluida en ésta, tanto la extracción del yacimiento como la regasificación, así como la licuefacción, siempre que éstas actividades se destinen principalmente al suministro final a terceros por canalización.
  - **A3:** Los **destinados al refinado del petróleo**.
  - **A4:** Las **centrales nucleares**.
- **Grupo B:** Integran este grupo los **embalses superficiales, incluido su lecho o fondo, la presa, la central de producción de energía hidroeléctrica, el salto de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como los canales, tuberías y conducciones** que se sitúen fuera de las parcelas y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica, siempre que tengan las dimensiones o capacidad propios de las grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial. En todo caso, se exceptúan los destinados exclusivamente al riego.
- **Grupo C:** Integran este grupo las **autopistas, carreteras y túneles de peaje**.
- **Grupo D:** Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:



- **D1:** Los **aeropuertos**.
- **D2:** Los **puertos comerciales**.

## 1.5. DIRECTRICES

Tanto el TRLCI como el RD 417/2006 determinan las directrices que deben de cumplirse a la hora de valorar e incorporar los BICES en la base de datos catastral, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Se incluirá la **maquinaria** que forme parte físicamente de las instalaciones o que esté vinculada funcionalmente a ellas.
2. Los BICES **se entenderán como un único bien inmueble** con independencia de su configuración territorial.

## 2. NORMAS GENERALES: VALOR DEL SUELO Y VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

El **Capítulo I del RD 1464/2007** recoge las normas generales para la determinación del valor catastral de esta clase de inmuebles.

### 2.1. VALOR DEL SUELO

#### 2.1.1. Valoración por unitario como norma general

**Art.3 RD 1464/2007.** Como norma general, **el suelo se valorará por aplicación, a las áreas o sectores de suelo que se delimiten, de un valor unitario por superficie de suelo.** Este valor se fijará a partir de las fuentes de información de mercado disponibles, que es escaso y cuenta con pocas muestras, que pueden ser estudios sobre usos equiparables (como el uso industrial, oficinas, comercial, o residencial) tanto del municipio afectado como de otras áreas cercanas, de valores consignados en escrituras, de valores conocidos de expropiaciones en casos asimilables, etc. Todos estos valores asimilables por comparación están condicionados por las circunstancias propias de los BICES: ocupaciones de grandes extensiones de suelo y especialización de su actividad.

Este **valor unitario** de suelo **se determinará aplicando un coeficiente fijado en la PV Especial** para cada área o sector que se delimite, en función de su localización y de sus características urbanísticas a:

- Los **módulos de valor unitario de suelo bruto para usos no específicos**
- Los **módulos de valor unitario para la tipología "extensiva"**, en el caso de centrales nucleares, presas, saltos de agua y embalses.

*(refiriéndonos, en todo caso, a los módulos de la Orden EHA 3188/2006).*

Además, los valores de suelo que se fijen en la Ponencia de valores especial deben comprenderse dentro de los límites fijados en el art.3 del RD 1464/2007 para los distintos grupos de BICES y ajustarse a los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales de los BICES fijados por la CSCI.

#### 2.1.2. Valoración por repercusión como excepción

De la norma general de valoración de suelo en función del valor unitario, se exceptúa para el caso de los **aeropuertos y puertos comerciales, el área ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales**, que podrá valorarse por repercusión sobre la construcción realmente existente.

## 2.2. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

### 2.2.1. Tipos de construcciones

**Art.4 RD 1464/2007.** Las construcciones en los BICES se clasifican, a efectos de su valoración catastral, en dos grupos:

1. **Construcciones convencionales**, cuyas características permiten su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en la Norma 20 del RD 1020/1993. Su valor se determinará atendiendo a las mismas normas, reglas de valoración y coeficientes correctores del valor de las construcciones establecidos en dicho RD para los inmuebles urbanos, aplicados al módulo básico de construcción (MBC) que se establezca en la ponencia de valores especial.
2. **Construcciones singulares**, cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el capítulo II para cada uno de los grupos de BICES. Su valor se determinará a partir del valor de reposición corregido, cuando proceda, por la depreciación física, funcional y económica y, en su caso, por su obsolescencia tecnológica.

## 2.3. VALOR CATASTRAL

**Art.7 RD 1464/2007.** El valor catastral de dichos bienes se obtendrá mediante la suma del valor del suelo y del valor de las construcciones, sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado correspondiente a esta clase de inmuebles.  
 $V_{cat} = (V_s + V_c) * 0,5$

**Art.6 RD 1464/2007.** Tanto los valores del suelo como los de las construcciones, estarán afectados por el **coeficiente corrector de 0,9** si el inmueble se encuentra, en todo o en parte, sujeto a **concesión administrativa**. Este coeficiente sólo se aplicará a la parte afectada por la concesión.

## 3. NORMAS ESPECÍFICAS.

El **Capítulo II del Real Decreto 1464/2007** recoge los **criterios y normas de valoración específicos para cada tipo de bienes inmuebles de características especiales**, que en ocasiones suponen una salvedad a los criterios generales. Se divide en **8 secciones**.

### 3.1. Sección 1ª: normas para la valoración de los BICES destinados a la producción de energía eléctrica.

El **valor de las construcciones de las centrales térmicas** se determinará por aplicación de un Módulo de Coste Unitario (MCU) por Potencia instalada. Este módulo dependerá de la tecnología utilizada en cada central y supondrá el valor total de la construcción de la misma, que **comprenderá tanto el coste de las construcciones convencionales como el de las singulares**.

Por contra, las centrales hidroeléctricas se valorarán según lo establecido en la Sección 5ª.

### 3.2. Sección 2ª y 3ª: normas para la valoración de los BICES destinados a la producción de gas y al refino de petróleo.

El **valor de las construcciones singulares** se determinará por aplicación según corresponda de:

1. **MCU por volumen o elemento constructivo**, como en el caso de tanques de almacenamiento.
2. **MCU por potencia o capacidad de producción**, como en el caso de instalaciones de vaporización.



### 3.3. Sección 4ª: normas para la valoración de centrales nucleares.

Las construcciones se valorarán por aplicación de un **MCU por potencia instalada**. El valor así calculado integrará el de las construcciones tanto singulares como convencionales de las centrales nucleares, entendiéndose todas ellas incluidas en el módulo unitario.

El MCU estará afectado por el **coeficiente de depreciación, que reduce el valor a la décima parte a partir de los cuarenta años desde la conexión a la red eléctrica**. Se puede ajustar este coeficiente debido al posible funcionamiento más allá de los cuarenta años establecidos como vida útil.

### 3.4. Sección 5ª: normas para la valoración de presas, saltos de agua y embalses.

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

Al valor del suelo se le aplicará un **coeficiente corrector de 0,80 cuando exceda de 1000ha**.

La **valoración de las construcciones singulares** se realizará mediante la aplicación de un **MCU por longitud, superficie, volumen o peso** dependiendo de los distintos elementos constructivos.

Se distinguen las siguientes **construcciones singulares**:

- Presa. Cabe a su vez distinguir distintos tipos de presas: de bóveda, de gravedad y de materiales sueltos.
- Pantalla impermeabilizante
- Central hidroeléctrica
- Otras instalaciones.

### 3.5. Sección 6ª: normas para la valoración de autopistas, carreteras y túneles de peaje.

Es un caso particular ya que:

- a) **el valor del suelo se integra MCU de la construcción singular representando el 5% del mismo**
- b) **para hallar el MCU se toma como base la contabilidad empresarial** de dichos bienes.

Por otro lado, se fija un **coeficiente reductor** en función de la primera fecha de puesta en servicio de la autopista, carretera o túnel de peaje, y del resultado del cociente entre el coste neto de construcción (CNCA) y el coste de la inversión.

En resumen, **el valor catastral total** será el resultado de la suma del valor obtenido por el producto entre el módulo de coste unitario y la longitud sujeta a peaje, corregido en su caso por el coeficiente reductor señalado, y del valor de las construcciones convencionales, todo ello afectado por el coeficiente de referencia al mercado.

### 3.6. Secciones 7ª y 8ª: normas para la valoración de los aeropuertos y puertos comerciales.

#### 3.6.1. Aeropuertos

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

A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los aeropuertos las siguientes **construcciones singulares**:

1. Pistas de aterrizaje y despegue.
2. Arcenes de pista.
3. Pistas de rodadura.
4. Cabeceras de pistas y plataformas de estacionamiento.
5. Terminales de pasajeros.
6. Hangares.
7. Elementos auxiliares (balizas, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje, sistemas de transporte de equipajes...).

Para el cálculo del MCU se clasifican en cuatro **categorías**:

- **1ª-A**: son aquellos aeropuertos que reúnen las características de la cat.1ª y además conforman complejos aeroportuarios de gran dimensión, superan los 100.000 m<sup>2</sup> construidos de terminal de pasajeros y cuentan con más de una pista tanto de aterrizaje como de despegue.
- **1ª**: son los que permiten el tráfico de todo tipo de aeronaves, sus pistas tienen un ancho mínimo de 40 m y cuentan con balizas de eje, borde, aproximación y contacto entre otras características.
- **2ª**: permiten el tráfico de aeronaves medianas y pequeñas, sus pistas tienen un ancho mínimo de 40 m y disponen de balizas de eje, borde y aproximación.
- **3ª**: son los que permiten el tráfico de aeronaves pequeñas y disponen de balizas de borde.

### **3.6.2. Puertos comerciales**

Las **construcciones singulares** que deben ser consideradas en la valoración, serán las siguientes:

1. Rellenos, explanación y urbanización.
2. Obras de abrigo y de atraque.

Las Ponencias especiales de puertos comerciales **incluirán los criterios de valoración singularizada de puertos deportivos** incluidos en su ámbito.

### **3.6.3. Común a aeropuertos y puertos comerciales**

En ambos casos, **el área ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales podrá valorarse por repercusión sobre la construcción realmente existente.** El valor de repercusión será el resultado del producto del MBR fijado en la ponencia, de acuerdo con la Coordinación Nacional de Valores, por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores especial.

### **3.6.4. Coeficientes de depreciación**

Finalmente, añadir que con las particularidades ya vistas para las centrales nucleares y las autopistas, carreteras y túneles de peaje, se establecen para el resto de BICES **coeficientes a aplicar al MCU para ponderar la depreciación física por antigüedad, la depreciación funcional y la obsolescencia tecnológica.**

### **3.6.5. Normas particulares de parques eólicos y huertos solares.**

Finalmente señalar que **las normas de valoración de parques eólicos y huertos solares han quedado recogidas en las Ponencias de Valores Especiales de ámbito nacional**, elaboradas por la Subdirección General de Valoración e Inspección.