

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.

Índice

Capítulo I. Normas generales.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Coordinación de valores.

Artículo 3. Valoración del suelo de los inmuebles de características especiales.

Artículo 4. Tipos de construcciones en los bienes inmuebles de características especiales.

Artículo 5. Valoración de las construcciones de los inmuebles de características especiales.

Artículo 6. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.

Artículo 7. El valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Capítulo II. Normas específicas de valoración de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales.

Sección 1.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales destinados a la producción de energía eléctrica.

Artículo 8. Normas para la valoración de las centrales térmicas.

Artículo 9. Coeficientes correctores del módulo de coste unitario aplicable a las centrales térmicas.

Artículo 10. Normas para la valoración de centrales de producción de energía hidroeléctrica.

Sección 2.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales destinados a la producción de gas y regasificación.

Artículo 11. Normas para la valoración de bienes inmuebles de características especiales destinados a la producción de gas.

Artículo 12. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los inmuebles de características especiales destinados a la producción de gas.

Sección 3.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales destinados al refino de petróleo.

Artículo 13. Normas para la valoración de bienes inmuebles de características especiales destinados al refino de petróleo.

Artículo 14. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los inmuebles de características especiales destinados al refino de petróleo.

Sección 4.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales centrales nucleares.

Artículo 15. Normas para la valoración de las centrales nucleares.

Artículo 16. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a las centrales nucleares.

Sección 5.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales presas, saltos de agua y embalses.

Artículo 17. Normas para la valoración de presas, saltos de agua y embalses.

Artículo 18. Elementos constructivos que deben considerarse a efectos de la valoración de las presas saltos de agua y embalses.

Artículo 19. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a las presas, saltos de agua y embalses.

Sección 6.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales autopistas, carreteras y túneles de peaje.

Artículo 20. Normas para la valoración de autopistas, carreteras y túneles de peaje.

Sección 7.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales aeropuertos.

Artículo 21. Normas para la valoración de aeropuertos.

Artículo 22. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los aeropuertos.

Sección 8.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales puertos comerciales

Artículo 23. Normas para la valoración de puertos comerciales.

Artículo 24. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los puertos comerciales.

Disposición adicional primera. Modificación del 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.

Disposición adicional segunda. Margen de tolerancia técnica en la superficie catastral.

Disposición final única. Entrada en vigor.

Anexo.

De acuerdo con el artículo 23.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, reglamentariamente deben establecerse las normas técnicas que contengan los conceptos, reglas y factores que, conforme a los criterios legalmente establecidos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afectan a los 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.

El presente real decreto viene a dar cumplimiento a dichas previsiones, en cuanto contiene las normas técnicas aplicables a la determinación del valor catastral de una de las tres clases de inmuebles que recoge el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la de los inmuebles de características especiales, definidos por el artículo 8 de dicho texto refundido y por el artículo 23 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril.

La nueva regulación permite así, en primer lugar, atender las especialidades que presentan este tipo de bienes respecto de los inmuebles urbanos y de los rústicos, en aspectos tales como la coordinación de los valores o los criterios, módulos y coeficientes aplicables en la valoración, tanto del suelo como de las construcciones de estos inmuebles especiales, conforme recoge el capítulo I del real decreto. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que la norma se ha limitado a establecer aquellas singularidades que resultan imprescindibles, muestra de lo cual es que, allí donde ha sido posible, dispone la aplicación de idénticas reglas de valoración que las establecidas para los inmuebles urbanos. A ello responde la diferenciación de las construcciones de los inmuebles de características especiales en convencionales y singulares y el establecimiento, en la mayoría de los casos, de normas de valoración específicas únicamente para estas últimas, mientras que, con carácter general, en la valoración de las construcciones convencionales se prevé la aplicación de las normas establecidas para los inmuebles urbanos.

Por otra parte, se han tratado de sistematizar y homogeneizar, en lo posible, los criterios de valoración aplicables a estos inmuebles, teniendo en cuenta, no obstante, las características propias de cada uno de los tipos de inmuebles especiales incluidos en los cuatro grupos diferenciados que prevé el artículo 8 del texto refundido. A tal efecto, el real decreto establece, en las ocho secciones que integran su capítulo II, tanto las normas específicas de valoración, que se completan con los coeficientes incluidos en el Anexo, como los coeficientes correctores diferenciados para considerar la depreciación, disposiciones que permiten determinar el valor de los bienes inmuebles de características especiales destinados tanto a la producción de energía eléctrica, como a la producción de gas y al refinado de petróleo. Igualmente contiene las previsiones específicas para la valoración de las centrales nucleares, las presas, saltos de agua y embalses, las autopistas, carreteras y túneles de peaje y los aeropuertos y puertos comerciales que constituyan inmuebles de características especiales.

La norma incorpora, asimismo, la modificación de la modulación de valores y del cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo, contenidos en las normas 16 y 18 del Anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, así como la regulación del margen de tolerancia técnica admisible entre la superficie que consta en la base de datos catastral y la que se observe como resultado de una medición directa.

Debe destacarse, finalmente, que la elaboración de esta norma ha estado presidida por la participación de las distintas administraciones y sectores afectados, muestra de lo cual es su estudio e informe previo por el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, así como por la Comisión Técnica de Cooperación Catastral y por la Comisión Nacional de Administración Local.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 2 de noviembre de 2007,

DISPONGO :

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Es objeto de este real decreto la aprobación de las normas técnicas aplicables para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales definidos por el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

2. Las ponencias de valores especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales de acuerdo con lo establecido en las normas

contenidas en el presente real decreto y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su Anexo.

Artículo 2. Coordinación de valores.

Los módulos de valor del suelo (MBR) y de las construcciones convencionales (MBC) que sean de aplicación en cada nueva ponencia de valores especial se ajustarán a los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales de los inmuebles de características especiales aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Artículo 3. Valoración del suelo de los inmuebles de características especiales.

1. El valor catastral del suelo ocupado por el inmueble de características especiales se establecerá en la ponencia de valores especial correspondiente, en la que podrán diferenciarse áreas o sectores según los criterios que se especifiquen en ella. Se exceptúa el caso de las autopistas, carreteras y túneles de peaje, en los que el valor del suelo estará integrado en el módulo de coste unitario y representará el 5 por 100 del mismo.

2. Como norma general, el suelo se valorará atendiendo al valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo. Se exceptúan los casos que se especifican en el apartado 5 siguiente, en los que se podrá valorar atendiendo al valor de repercusión, expresado en euros por metro cuadrado de construcción realmente existente.

3. El valor unitario de suelo de las centrales térmicas, centrales de producción de gas y regasificación, refinerías, aeropuertos y puertos comerciales será el resultado de multiplicar los módulos de valor unitario de suelo bruto para usos no específicos establecidos en la orden a que se refiere el artículo 30.2.c) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario por un coeficiente, que se fijará en la ponencia de valores especial para cada área o sector, calculado en función de la localización y de las circunstancias urbanísticas que afecten al inmueble. Dicho coeficiente deberá estar comprendido dentro de los límites que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el siguiente cuadro:

Grupo de inmuebles	Límites	
	Mínimo	Máximo
A.1. Centrales térmicas	1,00	30,00
A.2. Centrales de producción de gas y regasificación	2,00	50,00
A.3. Refinerías	1,15	30,00
D.1. Aeropuertos	1,00	11,00
D.2. Puertos comerciales	2,00	50,00

4. El valor unitario de suelo de las centrales nucleares y de las presas, saltos de agua y embalses estará referido al coeficiente que, en desarrollo de lo previsto en la disposición transitoria

primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se haya establecido para la tipología extensiva de construcción. Para su cálculo se multiplicará el valor unitario resultante de la aplicación de las reglas contenidas en dicha disposición por el coeficiente fijado en la ponencia de valores especial para cada área o sector, calculado en función de la localización y circunstancias urbanísticas que afecten al inmueble. Dicho coeficiente deberá estar comprendido dentro de los límites que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el siguiente cuadro:

Grupo de inmuebles	Límites	
	Mínimo	Máximo
A.4. Centrales nucleares	4,00	16,00
A1 y B. Centrales de producción de energía hidroeléctrica y presas, saltos de agua y embalses	1,00	5,00

En el caso de presas, saltos de agua y embalses, cuando la superficie del inmueble sea superior a 1.000 hectáreas, al valor del suelo que exceda de la misma se le aplicará un coeficiente por exceso de superficie igual a 0,80.

5. En el caso de los aeropuertos y puertos comerciales, el área ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales podrá valorarse por repercusión sobre la construcción realmente existente. El valor aplicable será el resultado del producto del módulo básico de repercusión (MBR) que le corresponda, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2, por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores especial. Dicho coeficiente deberá estar comprendido dentro de los límites que, para cada uso, se establecen en el siguiente cuadro:

Grupo de inmuebles	Límites			
	Mínimo	Máximo		
	Todos los usos	Residencial	Otros usos	Aparcamiento
D.1. Aeropuertos	0,03	3,50	7,80	0,45
D.2. Puertos comerciales.	0,03	4,00	9,00	0,50

Artículo 4. Tipos de construcciones en los bienes inmuebles de características especiales.

1. Las construcciones de los inmuebles de características especiales se clasifican, a efectos de su valoración catastral, en construcciones convencionales y singulares.

2. 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.

3. Se entiende por construcción singular aquella cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el capítulo II para cada uno de los grupos de bienes inmuebles de características especiales.

4. Cuando las características de una construcción no permitan su identificación con alguna de las tipologías indicadas en los apartados anteriores, se realizará una valoración singularizada, conforme al método valorativo que prevea la correspondiente ponencia de valores especial.

5. Cuando se produzca el cese definitivo en el funcionamiento de las instalaciones industriales que constituyan elementos esenciales para la funcionalidad del inmueble, ya sea por causas de regulación del mercado o de origen tecnológico, y siempre que no se hayan tenido en cuenta estas circunstancias en la ponencia de valores aplicable, se podrá aprobar una nueva ponencia de valores en la que se considere, por el método que en la propia ponencia se determine, la minoración de valor ocasionada por el cese en la operatividad de las instalaciones citadas.

Artículo 5. Valoración de las construcciones de los inmuebles de características especiales.

1. 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, aplicados al módulo básico de construcción (MBC) que se establezca en la ponencia de valores especial, de acuerdo con lo que dispone el artículo 2. No serán de aplicación los coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de las construcciones previstos para los bienes inmuebles urbanos en su normativa de valoración.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la valoración de las construcciones convencionales ubicadas en las centrales térmicas y en las centrales nucleares, que se realizará de acuerdo con lo que establece el capítulo II.

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

Se entenderá por valor de reposición el coste actual, resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble. Dicho valor será el resultado de multiplicar cada una de las unidades lineales, de superficie, de volumen, de peso, de potencia, de producción o de cada elemento unitario, por los módulos de coste unitario establecidos en el presente real decreto.

3. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, la metodología de valoración distingue entre el procedimiento aplicable a las unidades constructivas que se valoran mediante módulos de coste de construcción y el correspondiente a las que se valoran por potencia o capacidad de producción, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes correctores previstos en el capítulo II.

Los módulos de coste unitario de construcción (MCUC) para cada unidad constructiva que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el Anexo de este real decreto, por la cuantía determinada para el módulo básico de construcción de orden 1 (MBC1) definido en la normativa de valoración catastral de bienes inmuebles urbanos.

Los módulos de coste unitario para la valoración por potencia o capacidad de producción (MCUP) de cada unidad constructiva que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el Anexo de este real decreto, por la cuantía determinada para el módulo básico por potencia o capacidad de producción (MBP) del sector productivo de que se trate.

Para la valoración de las construcciones singulares de autopistas, carreteras y túneles de peaje se estará a lo dispuesto en el capítulo II.

4. El módulo básico por potencia o capacidad de producción (MBP) previsto en el apartado anterior será, para las construcciones singulares en cada sector productivo, el que figura en el siguiente cuadro:

Cuadro de módulos básicos por potencia o capacidad de producción

Sector productivo	MBP	Cuantía
Energía eléctrica	MBPE	400.015 euros/MW.
Gas y regasificación. .	MBPG	132.405 euros/(m ³ /h).
Refino de petróleo . . .	MBPR	695.557 euros/elemento.

Artículo 6. Coeficiente corrector por concesión administrativa de los valores del suelo y de las construcciones.

En el supuesto de que el inmueble de características especiales se encuentre, en todo o en parte, sujeto al régimen de concesión administrativa, se aplicará el coeficiente 0,90 a los valores del suelo y de las construcciones de la parte afectada por la concesión.

Artículo 7. Valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

El valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales se obtendrá mediante la suma del valor del suelo y del valor de las construcciones determinados conforme a lo establecido en este real decreto, sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado correspondiente a esta clase de inmuebles.

CAPÍTULO II

Normas específicas de valoración de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales

Sección 1.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales destinados a la producción de energía eléctrica

Artículo 8. Normas para la valoración de las centrales térmicas.

1. La valoración de las construcciones, tanto convencionales como singulares, integrantes de las centrales térmicas, se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 5, de un módulo de coste unitario por potencia (MCUP) a la instalada en cada central. El valor así obtenido se considerará, a los efectos catastrales, como el valor de reposición de todas las construcciones de la central térmica.

El valor de reposición de las construcciones que integran las centrales térmicas productoras de energía eléctrica dependerá de la tecnología que utilizan, que condiciona el tipo de combustible que consumen y la potencia de producción de electricidad. A tal efecto, se distinguen tres tipos de centrales:

- a) Centrales térmicas de carbón.
- b) Centrales térmicas de tipo diesel, fuel y fuel-gas.
- c) Centrales térmicas de ciclo combinado.

2. El valor medio de reposición para cada unidad de producción se calculará en función de la potencia instalada. El resultado incluye el coste tanto de las construcciones convencionales del bien inmueble como el de las singulares, entre las que se encuentran elementos tales como las cintas transportadoras, las tuberías de suministro de combustible, agua, vapor u otros líquidos o gases, las calderas y elementos complementarios, las chimeneas, las torres y bombas de refrigeración y silos, las turbinas, naves de turbinas y equipos eléctricos complementarios, las estructuras metálicas de sustentación, las instalaciones de depuración y tratamiento de aguas, las estaciones de bombeo, el parque eléctrico y las subestaciones, las balsas, el parque de carbones y los elementos auxiliares.

Artículo 9. Coeficientes correctores del módulo de coste unitario aplicable a las centrales térmicas.

El módulo de coste unitario resultante de lo previsto en el artículo anterior se corregirá en función de la antigüedad y de la obsolescencia tecnológica mediante la aplicación de los siguientes coeficientes:

- a) Coeficiente de depreciación en función de la antigüedad de la central térmica. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la

fecha de la puesta en servicio de la unidad de producción o desde la reconexión en caso de renovación de las instalaciones, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector	Años completos	Coeficiente corrector
1-2	0,95	31-32	0,49
3-4	0,89	33-34	0,47
5-6	0,85	35-36	0,46
7-8	0,81	37-38	0,45
9-10	0,77	39-40	0,43
11-12	0,73	41-42	0,42
13-14	0,70	43-44	0,41
15-16	0,67	45-46	0,40
17-18	0,64	47-48	0,39
19-20	0,61	49-50	0,38
21-22	0,59	51-52	0,37
23-24	0,56	53-54	0,36
25-26	0,54	55-56	0,35
27-28	0,52	57-58	0,34
29-30	0,51	59 o más	0,33

b) Coeficiente corrector por obsolescencia tecnológica. En función de la tecnología utilizada por la central térmica y en tanto no sea sustituida por otra, el coeficiente tomará los siguientes valores:

Tipo de central térmica	Coeficiente corrector
a) Centrales de carbón	0,50
b) Centrales de tipo diésel, fuel, fuel-gas	0,75
c) Centrales de ciclo combinado	1,00

Artículo 10. Normas para la valoración de centrales de producción de energía hidroeléctrica.

Las centrales de producción de energía hidroeléctrica se valorarán de acuerdo con los criterios y normas que se establecen para las presas, saltos de agua y embalses en la sección 5.^a de este capítulo.

Sección 2.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales destinados a la producción de gas y regasificación

Artículo 11. Normas para la valoración de bienes inmuebles de características especiales destinados a la producción de gas.

1. La valoración de las construcciones singulares integrantes de las centrales de producción de gas y regasificación se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 5, de un módulo de coste unitario de construcción (MCUC) por volumen o elemento constructivo, o de un módulo de coste unitario por potencia o capacidad de producción (MCUP) sobre el volumen de producción por unidad de tiempo, según corresponda.

2. A efectos de su valoración por módulos se considerarán en estos inmuebles las siguientes construcciones singulares:

a) Los tanques de almacenamiento de gas natural licuado, en los que se incluye la obra civil y las instalaciones de descarga y de conexión con los vaporizadores, así como las de seguridad relacionadas con la antorcha.

b) Las instalaciones de regasificación, en las que se incluyen los vaporizadores y todas las instalaciones necesarias entre la entrada en el vaporizador y las válvulas de conexión con la red de transporte.

c) Los cargaderos de cisternas.

d) La obra civil portuaria y terrestre, que se valorará según lo establecido al efecto en este real decreto para los puertos comerciales.

Artículo 12. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los inmuebles de características especiales destinados a la producción de gas.

Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes que contiene el cuadro de tipologías de las construcciones singulares para estos inmuebles serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la puesta en funcionamiento de cada construcción hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector	
1-4	0,99	
5-10	0,95	

11-15	0,89	
16-20	0,80	
21-25	0,69	
26-30	0,56	
Más de 30	0,50	

Sección 3.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales destinados al refino de petróleo

Artículo 13. Normas para la valoración de bienes inmuebles de características especiales destinados al refino de petróleo.

1. La valoración de las construcciones singulares integrantes de las refinerías de petróleo se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 5, de un módulo de coste unitario de construcción (MCUC) por superficie o volumen sobre los distintos elementos constructivos, o de un módulo de coste unitario por potencia o capacidad de producción (MCUP) sobre el elemento de producción o potencia, según corresponda.

2. A efectos de su valoración por módulos se considerarán en estos inmuebles las siguientes construcciones singulares:

- a) Unidades o elementos de producción.
- b) Tanques.
- c) Urbanización e infraestructura específica.
- d) Servicios auxiliares.

3. Se entiende por unidad o elemento de producción, el conjunto de las instalaciones en las que tienen lugar uno o varios procesos físico-químicos que constituyen una operación completa determinada.

En función del proceso que resulta más característico o representativo de su función principal, se diferencian los siguientes elementos de producción:

- a) Destilación de crudo.
- b) Destilación al vacío.
- c) Craqueo catalítico (Fluid Catalytic Cracking).
- d) Hidrocraqueo.
- e) Reductora de viscosidad (Visbreaking).

- f) Coquización.
- g) Calcinación de coke.
- h) Reformado catalítico (Plataformado o Unifining Platforming).
- i) Isomerización (isomax, isopentenos, isobutanos).
- j) Hidrotratamiento, hidrodeshulfuración, hidrodeshnitrogenación.
- k) Producción de éteres (metil-ter-butil-éter, etil-ter-butil-éter).
- l) Merox o endulzamiento.
- m) Aminas o lavado de gases.
- n) Azufre (recuperación).
- o) Recuperación, separación de gases (gas licuado del petróleo, propano-butano).
- p) Recuperación de hidrógeno.
- q) Hidrógeno.

También se incluyen como elementos de producción las plantas de asfaltos y las de bases lubricantes, así como las unidades de petroquímica básica o primaria, de olefinas (etileno, propileno, butadieno) y aromáticos (benceno, tolueno y xileno).

4. Se entenderá como tanque o depósito todo recipiente diseñado para soportar una presión interna manométrica determinada, en el que se almacene el crudo y los productos resultantes de los distintos procesos.

5. Se considerará urbanización o infraestructura específica la superficie que ocupe la instalación de los depósitos de almacenamiento de crudo o productos.

6. Los servicios auxiliares incluyen la planta de cogeneración y la de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 14. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los inmuebles de características especiales destinados al refinado de petróleo.

Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes que contiene el cuadro de tipologías de las construcciones singulares para estos inmuebles serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la puesta en funcionamiento de

cada construcción hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector	
1-4	0,99	
5-10	0,95	
11-15	0,89	
16-20	0,80	
21-25	0,69	
26-30	0,56	
Más de 30	0,50	

Sección 4.ª Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales centrales nucleares

Artículo 15. Normas para la valoración de las centrales nucleares.

1. La valoración de las construcciones, tanto convencionales como singulares, integrantes de las centrales nucleares se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 5, de un módulo de coste unitario por potencia (MCUP) a la instalada en cada central. El valor así obtenido se considerará, a los efectos catastrales, como el valor de reposición de todas las construcciones de la central nuclear.

2. En las construcciones singulares a las que se refiere el apartado anterior se incluyen las siguientes:

a) Edificios y estructuras:

a.1) Infraestructuras del emplazamiento: Explanaciones y movimiento de tierras, viales, drenajes del terreno, alcantarillado.

a.2) Edificios, entre los que se encuentran el del reactor, el edificio auxiliar, el de turbina, el edificio eléctrico, los de los generadores diesel de emergencia, de combustible, de tratamiento y almacenamiento de residuos radiactivos, de tratamiento de agua, de administración y control, el edificio de servicios, el edificio de seguridad, el parque eléctrico y el centro de información.

a.3) Estructuras para los transformadores.

a.4) Torres de refrigeración.

a.5) Chimeneas.

b) Reactor y sistemas relacionados:

b.1) Reactor.

b.2) Sistemas de transferencia y transporte del calor generado.

b.3) Sistemas auxiliares del reactor.

b.4) Sistemas de manejo y almacenamiento de combustible.

c) Generadores, turbinas y sistemas relacionados.

d) Instalaciones eléctricas y de instrumentación y control:

d.1) Transformadores.

d.2) Suministro auxiliar de energía eléctrica.

d.3) Control de los generadores diesel.

e) Toma de agua y evacuación de calor.

f) Otros sistemas de la planta:

f.1) Sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado.

f.2) Sistemas contra incendios y otros sistemas auxiliares secundarios (combustibles y productos químicos auxiliares).

f.3) Sistema de aire comprimido y otros.

f.4) Sistema de abastecimiento de agua.

f.5) Laboratorios.

g) Simulador.

Artículo 16. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a las centrales nucleares.

1. Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes que contiene el cuadro de tipologías de las construcciones singulares para estos inmuebles serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en razón de la antigüedad de la central. El período de antigüedad se expresará en años completos, para lo que se tomarán los transcurridos desde la fecha de puesta en servicio hasta el uno de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector	
1-6	0,98	
7-11	0,93	
12-16	0,85	
17-21	0,75	
22-26	0,62	
27-30	0,49	
31-34	0,34	
35-37	0,22	
38-40	0,10	

2. Si se renovase la autorización de explotación más allá de los 40 años de vida útil considerados, se tomará como antigüedad, a efectos de la aplicación del coeficiente corrector, el número de años que resulte de restar a la antigüedad actual la diferencia entre la nueva vida útil y 40.

Sección 5.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales presas, saltos de agua y embalses

Artículo 17. Normas para la valoración de presas, saltos de agua y embalses.

1. Para la valoración del suelo de las presas, saltos de agua y embalses se tendrá en cuenta lo siguiente:

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

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

2. La valoración de las construcciones singulares integrantes de presas, saltos de agua y embalses se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 5, de un módulo de coste unitario

por longitud, superficie, volumen o peso, según corresponda, a los distintos elementos constructivos o partidas presupuestarias consideradas.

3. Atendiendo a su tecnología constructiva, las presas se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Presas de bóveda.
- b) Presas de gravedad, que podrán ser de hormigón o de mampostería.
- c) Presas de materiales sueltos.

4. A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en estos inmuebles las siguientes construcciones singulares:

- a) La presa.
- b) La pantalla impermeabilizante de bentonita-cemento.
- c) La central hidroeléctrica.
- d) Otras instalaciones.

5. Los accesos y obras de urbanización, excluidas las vías que deban integrarse como otras instalaciones, así como los estudios y proyectos y la dirección y control de obra se encuentran incluidas en los módulos de coste de cada construcción singular.

Artículo 18. Elementos constructivos que deben considerarse a efectos de la valoración de las presas, saltos de agua y embalses.

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

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

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

En el caso de presas de materiales sueltos realizadas con áridos obtenidos totalmente del propio río será de aplicación el coeficiente previsto al efecto en el cuadro del Anexo, cuando el titular demuestre fehacientemente dicha circunstancia.

A la parte del volumen de la presa o presas realizada en una sola fase que exceda de 500.000 m³, en las presas de hormigón, y de 1.000.000 de m³, en las de materiales sueltos, se le aplicará un

coeficiente por exceso de volumen de material que tendrá un valor de 0,80 en las primeras y 0,95 en las segundas. Este coeficiente no será de aplicación en el caso indicado en el párrafo anterior.

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

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

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

$$S = l \times h / \sin 30.^{\circ} = l \times 2h$$

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

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

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

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

A efectos de su valoración se establecen coeficientes diferenciados en el cuadro del Anexo para las centrales subterráneas, para las centrales sobre rasante y para el exceso de superficie sobre 4.000 m² de las centrales que se hayan construido en una sola fase.

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

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

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

- b) Conducciones o canalizaciones semienterradas o a cielo abierto.
- c) Cámara de carga y obra civil del parque de transformación.
- d) Canal autoportante de acueducto.
- e) Estructura de sustentación de canal autoportante de acueducto.
- f) Sifones.
- g) Chimeneas de equilibrio inferior y superior y tomas de agua que estén adosadas a la pared interior de la presa.
- h) Tubería forzada de acero.
- i) Tubería forzada de acero en túnel.
- j) Vías de acceso.
- k) Vías de acceso en túnel.

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

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

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

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

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

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

c) El peso de las tuberías de acero se determinará como el producto de su perímetro interior por el espesor, la longitud y la densidad del acero, que se fija en 7.850 Kg/m³.

Artículo 19. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a las presas, saltos de agua y embalses.

Los módulos de coste unitario obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías de las construcciones singulares del Anexo serán corregidos mediante un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad, de conformidad con lo siguiente:

a) En el caso de la presa, de la pantalla y de las otras instalaciones, el coeficiente de antigüedad tendrá en cuenta los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, última reforma o recrecimiento de la presa, realización de la pantalla o puesta en servicio de otras instalaciones, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores especial, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

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

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

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

Años completos	Coeficiente corrector	
1-5	1	
6-10	0,98	
11-15	0,95	
16-20	0,91	
21-25	0,85	
26-30	0,79	
31-35	0,71	
36-40	0,62	

41-45	0,52	
46-50	0,41	
Más de 50	0,30	

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

Sección 6.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales autopistas, carreteras y túneles de peaje

Artículo 20. Normas para la valoración de autopistas, carreteras y túneles de peaje.

1. La valoración del suelo y de las construcciones singulares integrantes de las autopistas, carreteras y túneles de peaje se realizará, de acuerdo con el artículo 5, mediante la aplicación de un módulo de coste unitario de autopistas (MCUA) por longitud.

2. Para la determinación del módulo de coste unitario se tomarán como base los siguientes datos:

a) Coste neto de construcción (CNCA) referido al 1 de enero del año anterior al de entrada en vigor del nuevo valor catastral y expresado en miles de euros. Dicho coste estará integrado por las partidas de estudios y proyectos, expropiaciones o adquisiciones de suelo o de otros elementos o derechos y reposición de servicios, ejecución y dirección y control de obra.

El coste neto de construcción incluirá, en todo caso, el coste de áreas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios, así como los edificios de mantenimiento y pesaje y las áreas de servicio y vías de servicio. Dicho coste no incluirá el valor de las construcciones convencionales anejas a las áreas de servicio no indispensables para el funcionamiento de la autopista, carretera o túnel de peaje, tales como las estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otras asimilables, situadas dentro del ámbito espacial de la concesión administrativa, valor que será determinado conforme al procedimiento a que se refiere el artículo 5.

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

c) Longitud sujeta a peaje, expresada en kilómetros.

d) Fechas de inicio y finalización de la concesión.

e) Inversión total de la autopista, definida en la normativa reguladora de la construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión administrativa.

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

$$\text{MCUA} = \text{CNCA} / \text{longitud total en concesión}$$

4. El valor total del suelo de los inmuebles a que se refiere esta sección, así como el de las construcciones singulares enclavadas en él, será el producto del módulo a que se refiere el apartado anterior por la longitud sujeta a peaje.

5. Al módulo de coste unitario obtenido por aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores se le aplicará el coeficiente del cuadro siguiente, en función de la primera fecha de puesta en servicio. El resultado de la división entre el coste neto de construcción (CNCA) y el coste de la inversión estará referido al 1 de enero del año anterior al de entrada en vigor del nuevo valor catastral.

Fecha de puesta en servicio	Coste neto/inversión	Coeficiente corrector
Anterior al 1 de enero de 1999.	-	1,00
Posterior al 1 de enero de 1999.	$\leq 0,9$	0,80
	$> 0,9$	0,70

6. El valor catastral total del inmueble será el resultado de la suma del valor obtenido según lo dispuesto en los apartados 4 y 5 anteriores y del valor de las construcciones convencionales a que se refiere el apartado 2, afectado por el coeficiente de referencia al mercado, conforme establece el artículo 7.

Sección 7.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales aeropuertos

Artículo 21. Normas para la valoración de aeropuertos.

1. Se entenderán incluidos en el ámbito del aeropuerto los terrenos destinados a la ejecución de actividades aeroportuarias y tareas complementarias, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos.

2. La valoración de las construcciones singulares integrantes de los aeropuertos se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 5, de un módulo de coste unitario por longitud o superficie, según corresponda, sobre los distintos elementos constructivos.

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

a) Pistas de aterrizaje y despegue.

b) Arcenes de pista. Para el cálculo de los metros lineales de arcén de pista se computará la longitud de cada uno de los arcenes.

c) Pistas de rodadura.

d) Cabeceras de pistas y plataformas de estacionamiento.

e) Terminales de pasajeros.

f) Hangares.

g) Elementos auxiliares, tales como balizas, sistemas de aproximación visual, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje y saneamiento, sistemas de transporte e inspección de equipajes y centrales térmicas y eléctricas. Los módulos obtenidos por aplicación de los coeficientes del cuadro de tipologías del Anexo 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.

4. A efectos de su valoración, los aeropuertos se clasifican en las siguientes categorías:

a) Aeropuertos de 1.^a/A. Son aquellos que, reuniendo las características específicas de la categoría 1.^a, conforman complejos aeroportuarios de gran dimensión, superan los 100.000 m² construidos de terminal de pasajeros y cuentan con más de una pista, tanto de aterrizaje como de despegue.

b) Aeropuertos de 1.^a Son aquellos que permiten el tráfico de todo tipo de aeronaves, cuyas pistas de aterrizaje y de despegue tienen un ancho mínimo de 40 metros y disponen de balizas de eje, de borde, de aproximación y de contacto, así como de sistema de aproximación con indicador de pendiente.

c) Aeropuertos de 2.^a Son los que permiten el tráfico de aeronaves medianas y pequeñas, cuyas pistas de aterrizaje y de despegue tienen un ancho mínimo de 40 metros y disponen de balizas de eje, de borde y de aproximación.

d) Aeropuertos de 3.^a Son los que permiten el tráfico de aeronaves pequeñas y disponen de balizas de borde.

Artículo 22. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los aeropuertos.

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

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

Cuadro de depreciación por antigüedad

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

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

Cuadro de depreciación por antigüedad

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

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

3. En caso de obras de reforma en las construcciones singulares del aeropuerto que impliquen actualización completa de las mismas se computará la antigüedad desde la fecha de finalización de dichas obras hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la ponencia de valores especial.

Sección 8.^a Normas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales puertos comerciales

Artículo 23. Normas para la valoración de puertos comerciales.

1. Se entenderán incluidos en el ámbito del puerto comercial los terrenos destinados al servicio del mismo.

2. La valoración de las construcciones singulares integrantes de los puertos comerciales se realizará mediante la aplicación, de acuerdo con el artículo 5, de un módulo de coste unitario por longitud o superficie, según corresponda, sobre los distintos elementos constructivos.

3. Las construcciones singulares que deben ser consideradas en la valoración serán las obras e instalaciones portuarias siguientes:

a) Rellenos, explanación y urbanización.

b) Obras de abrigo, que comprenderán los diques en talud y los diques verticales.

c) Obras de atraque.

4. Se considerará relleno, explanación y urbanización la totalidad de la superficie del recinto portuario. Para la obtención del módulo de coste unitario correspondiente se utilizarán los coeficientes establecidos en la normativa técnica de valoración catastral de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos para la tipología de obras de urbanización.

Artículo 24. Coeficiente corrector del módulo de coste unitario aplicable a los puertos comerciales.

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

Cuadro de coeficientes de depreciación por antigüedad

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

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

Disposición adicional primera. Modificación del 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.

1. Se modifica la norma 16 del Anexo del 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, que queda redactada como sigue:

«Norma 16. Modulación de los valores.

1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$V_v = 1,40 [V_R + V_C] FL$$

en la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

V_R = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_C = Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL = 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:

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

2. En relación con los conceptos contenidos en la norma 15, apartados 2 y 3, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC) correspondientes a las distintas áreas económicas homogéneas serán:

$$MBR_i = M \times F_{si}$$

$$MBC_i = M \times F_{ci}$$

en la que Fsi y Fci son factores que diversifican los componentes de suelo y construcción del módulo M al que se refiere el artículo 2 de este real decreto, de acuerdo con las secuencias siguientes:

Fsi: 1,70-1,20-0,80-0,45-0,21-0,10-0,0378

Fci: 0,70-0,65-0,60-0,55-0,50-0,45-0,40

Los valores de MBCi resultantes de esta diversificación podrán incrementarse por acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, según los análisis de mercado que al efecto se realicen por la Dirección General del Catastro, mediante la aplicación de coeficientes comprendidos entre los máximos y mínimos que se incluyen en el cuadro siguiente:

Módulo Básico de Construcción (MBC)	Coeficientes
MBC1	1,00-1,36
MBC2	1,00-1,31
MBC3	1,00-1,29
MBC4	1,00-1,27
MBC5	1,00-1,24
MBC6	1,00-1,22
MBC7	1,00-1,20

2. Se modifica la norma 18 del Anexo del 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, que queda redactada como sigue:

«Norma 18. Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo.

Los valores de repercusión de suelo se considerarán, a efectos de su coordinación, como producto del MBR que corresponda al área económica homogénea de que se trate, por un coeficiente porcentual que deberá estar comprendido dentro de los máximos y mínimos que para cada uso se señalan en el siguiente cuadro:

Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo

MBR	Máximos según usos de suelo (%)					Mínimos (%)
	Residencial	Industrial	Oficinas	Comercial	Turístico	Cualquier uso
MBR1	400	150	900	900	540	3
MBR2	250	150	750	785	465	4

MBR3	220	150	630	670	405	5
MBR4	210	150	510	555	345	8
MBR5	200	150	410	460	305	12
MBR6	170	150	310	365	265	18
MBR7	150	150	210	270	225	20

Disposición adicional segunda. Margen de tolerancia técnica en la superficie catastral.

1. Se entiende por margen de tolerancia técnica en la superficie catastral la máxima diferencia admisible entre la superficie que conste en la base de datos catastral y la que se pretenda incorporar como resultado de una medición directa.
2. Cuando la diferencia entre ambas superficies no supere dicho margen de tolerancia, en más o en menos, la superficie catastral se reputará válida.
3. El margen de tolerancia técnica en la superficie catastral, expresado en metros cuadrados, será en cada caso el mayor de los siguientes límites:

Superficie catastral en m2 (S)	Margen de tolerancia en m2	
	Límite 1	Límite 2
$S < 500$	$0,1 \times P$	$0,03 \times S$
$500 \leq S < 3.000$	$0,0002 \times S \times P$	
$3.000 \leq S < 5.000$	$0,00014 \times S \times P$	
$S \geq 5.000$	P	

Donde «P» es el perímetro catastral del recinto expresado en metros.

Cuando el límite 1 así obtenido supere el 10 por 100 de la superficie catastral, se adoptará como margen de tolerancia $0,1 \times S$.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», con excepción de su disposición adicional primera, que entrará en vigor el día 1 de enero de 2008.

Dado en Madrid, el 2 de noviembre de 2007.

JUAN CARLOS R.

El Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda,

PEDRO SOLBES MIRA

