

# I. Disposiciones generales

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

17225

ORDEN de 13 de junio de 1983, por la que se dictan Normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana.

Ilustrísimos señores:

La entrada en vigor del Real Decreto 1365/1980, de 13 de junio, por el que se regulan las competencias y estructura de los Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales, ha supuesto una nueva adecuación en la estructura organizativa de la Administración tributaria, ante la actual naturaleza de aquellas figuras tributarias, que posibilita una operativa sencilla, ágil y eficaz al acercarse al contribuyente con el titular de los tributos.

El artículo 28 de la disposición citada, institucionaliza la coordinación de los valores de los bienes calificados tributariamente de naturaleza rústica y de la propiedad inmobiliaria urbana con la colaboración de los Ayuntamientos, para conjugar armónicamente los intereses y puntos de vista de dichas Corporaciones y del Estado, con el objeto de alcanzar una correcta gestión de aquellas Contribuciones Territoriales, basada en un conocimiento real y equilibrado de los valores y demás elementos necesarios para su determinación que permita garantizar la debida equidad tributaria evitando distorsiones en la actuación de los distintos Consorcios.

La Orden ministerial de 29 de enero de 1982, por la que se regula la coordinación de valores de los bienes de naturaleza inmobiliaria, desarrolla la norma mencionada, mediante la constitución de unos Organos territoriales y centrales, de composición paritaria con representantes de las Administraciones Locales y Central, que tienen encomendada la función de proponer el establecimiento de aquellos criterios, directrices o normas que garanticen la eficacia de la función coordinadora.

En particular y para la Contribución Territorial Urbana, su actuación contempla los tres aspectos siguientes:

1. Coordinación de los valores básicos del suelo y el de las construcciones, según sus tipos.
2. Coordinación de las directrices y normas de carácter técnico a aplicar sobre los valores del suelo y de las construcciones que permitan, una vez coordinado el procedimiento en su fase inicial, evitar las distorsiones en el resto del proceso para obtener al final resultados homogéneos y comparables.
3. Coordinación de la actuación de los Consorcios a través del conocimiento de sus planes de actuación y por el seguimiento regular de los mismos, con la finalidad de alcanzar el cumplimiento de las previsiones generales en cada uno de ellos.

En la línea indicada, la Orden ministerial de 22 de septiembre de 1982 aprobó las normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, mediante el establecimiento de las directrices que sirven de marco al procedimiento para la fijación de las bases tributarias de aquellos bienes.

Un paso más en este proceso aconseja determinar los criterios de valoración a aplicar en la estimación singular del suelo y de las construcciones de los bienes calificados tributariamente de naturaleza urbana, que facilitando una eficaz coordinación, no supongan, sin embargo, una limitación a las competencias privativas de los Consorcios, y sí, su marco, dentro del cual pueda atenderse las diversas peculiaridades que comprende su ámbito espacial de actuación, a la hora de llevar a cabo la revisión de los valores catastrales, que establece el apartado 2 del artículo 3 del Real Decreto-Ley 11/1979, de 20 de julio, sobre medidas urgentes de financiación de las Corporaciones Locales.

Además, las presentes normas se orientan en la homogeneización de los elementos que sirven de soporte a las actuaciones conducentes al establecimiento de las nuevas bases, recogiendo la catalogación y tipificación de las construcciones contenidas en el cuadro anexo a la regla 17 de la citada Orden ministerial de 22 de septiembre de 1982, ampliado con aquellas categorías o tipos que corresponden a los supuestos que pudieran no estar contemplados en aquél, y que ofreciese la casística comprendida en el ámbito de actuación del Consorcio.

Por otro lado, se han sistematizado sus conceptos de modo que en los procedimientos de cálculo se consiga dentro de una aceptable aproximación a la realidad, un tratamiento mecanizado de las operaciones a realizar, mediante un método objetivo

en que a través de datos o antecedentes de índole técnica, permita la obtención de los valores y rendimientos medios, de modo que por asignación de las correspondientes claves pueda conseguirse en el futuro la posible revisión automática mediante programas de variación de valores.

En su virtud, a fin de lograr la unidad de criterios interpretativos y permitir un procedimiento rápido y eficaz en la coordinación de los valores del suelo y de las construcciones a aplicar en las revisiones de la valoración de los bienes de naturaleza urbana, a propuesta de la Dirección General de Inspección Financiera y Tributaria, tras detenido estudio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana en uso de las facultades que le concede el apartado 1.b) del artículo 5 de la citada Orden ministerial de 29 de enero de 1982, este Ministerio, de conformidad con el artículo 18 de la Ley General Tributaria, ha tenido a bien disponer lo siguiente:

Primero.—Aprobar el texto que figura seguidamente conteniendo las normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana.

Segundo.—La presente Orden ministerial entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a VV. II.

Madrid, 13 de junio de 1983.—P. D., El Secretario de Estado de Hacienda, José Víctor Sevilla.

Ilmos. Sres. Directores generales de Inspección Financiera y Tributaria, de Tributos, Presidentes de los Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales y Delegados de Hacienda especiales.

### NORMAS SOBRE CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES, DE APLICACION EN LA REVISION DE LOS VALORES CATASTRALES DE LOS BIENES DE NATURALEZA URBANA

#### I. VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se considerará como un ejemplo del llamado valor de mercado, establecido por la oferta y la demanda, si bien está influenciado directamente por el planeamiento urbanístico.

Estas dos variables, mercado y urbanismo, producen tal diversificación en los valores del suelo que hacen muy problemático el intento de establecer un cuadro marco de sus valores a escala nacional.

A pesar de ello, mediante las ponderaciones convenientes y con los muestreos adecuados, puede establecerse dicho cuadro para periodos de tiempo razonables, como son los comprendidos entre cada revisión de valores, fijados en tres años.

#### II. TIPOS DE VALORES DEL SUELO

De acuerdo con la Orden ministerial de 22 de septiembre de 1982 y a los efectos de estas Normas, se considerarán dos tipos fundamentales de valores del suelo, el valor de repercusión y el valor unitario.

El valor de repercusión se define en pesetas por metro cuadrado de superficie construida, y se considerará fundamentalmente aplicable a los usos residencial, industrial, de oficinas y comercial.

El valor unitario está definido en pesetas por metro cuadrado de suelo, y se aplicará principalmente a los usos deportivos, de espectáculos, turismo, sanidad y beneficencia, culturales y religiosos y en edificios singulares.

#### III. CALCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSION DEL SUELO

Para el cálculo de los valores de repercusión, se partirá de la obtención de un módulo base de repercusión (MBR), que se determinará para cada periodo trianual de revisión, a la vista de la evolución experimentada por los factores económicos que inciden en el mercado inmobiliario y del desarrollo acaecido en el planeamiento urbanístico.

De acuerdo con la regla 3 de la ya mencionada Orden ministerial de 22 de septiembre de 1982, resulta que:

$$VRP + VTC = 0,71 VV$$

siendo:

VRP = Valor de repercusión del suelo sobre metro cuadrado construido.

VTC = Valor del metro cuadrado de la construcción incluyendo

los honorarios de los profesionales que intervienen en la actividad, los gastos de su promoción y los tributos locales que la gravan.

VV = Valor de venta de mercado de los inmuebles, en los términos establecidos en la citada regla 3.

Ahora bien, considerando que en usos de suelo más frecuentes, como ocurre en viviendas de tipo medio, una repercusión media ponderada de aquél es del 15 por 100 del valor de venta de mercado, y que la relación de la superficie útil a la superficie construida puede admitirse técnicamente que sea el 0,8, se deduce que:

$$VTC = 0,5376 M$$

siendo M el módulo de construcción que permite obtener el rendimiento óptimo al uso del suelo.

Este módulo M se fija para el trienio 1982-1984 en 41.305 pesetas, por lo que resulta un valor para el módulo base de repercusión del suelo en el mismo periodo de:

$$MBR = 5.900 \text{ pesetas metro cuadrado}$$

El aspecto económico de la actividad industrial de la construcción, si bien está enmarcado en unos límites, presenta importantes oscilaciones en el conjunto nacional.

Para atender tal problemática, procede diversificar el módulo base establecido y, de esta forma, obtener módulos por áreas económicas homogéneas, que se definen en función de condicionantes, tales como número de habitantes, potencial industrial, capitalidad, renta per cápita y tipología urbanística.

Para ello, se establece una diversificación en nueve módulos del valor del suelo en todo el territorio nacional, con las siguientes cuantías:

MBR1 = 9.000 pesetas metro cuadrado
MBR2 = 7.500 pesetas metro cuadrado
MBR3 = 6.500 pesetas metro cuadrado
MBR4 = 5.900 pesetas metro cuadrado
MBR5 = 5.300 pesetas metro cuadrado
MBR6 = 4.700 pesetas metro cuadrado
MBR7 = 4.000 pesetas metro cuadrado
MBR8 = 3.400 pesetas metro cuadrado
MBR9 = 2.700 pesetas metro cuadrado

a los que denominará módulos base-áreas de suelo.

Estos valores de repercusión se entienden que corresponden al suelo urbanizado, con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento urbanístico y si éste no existiere o no las concretare se precisará que, además de contar con los servicios señalados en el artículo 78 u 81.2 de la vigente Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y cercado de aceras.

Estas áreas homogéneas se podrán fijar en función de usos, pudiendo por ello ser diferentes para usos muy cualificados, v. g.: comerciales o de oficinas, del de viviendas, en las mismas zonas, polígonos o calles.

#### IV. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO

Los valores unitarios del Suelo (VUP), que se aplicarán preferentemente a los usos de suelo indicados en la precedente norma II, se obtendrán por el procedimiento conocido usualmente en la técnica de la tasación inmobiliaria, como «método residual», y en su defecto, cuando no sea posible por falta de datos suficientes, se estará a los valores medios del mercado.

En el anexo 2 a estas Normas se establece, a título orientativo, un cuadro de valores unitarios del suelo con una banda de 25, para la tipología urbanística del uso residencial unifamiliar.

#### V. APLICACION INDIVIDUALIZADA DE LOS VALORES DE REPERCUSION

Los valores de repercusión de suelo, en su aplicación individualizada, lo serán sobre el metro cuadrado de superficie construida, calculados conforme a la regla 3 de la mencionada Orden ministerial de 22 de septiembre de 1982 y a la Norma III anterior y sus coeficientes quedarán comprendidos dentro del marco o coeficientes límites establecidos en el anexo 1 en donde 100 representa el valor del módulo base área del suelo elegido para el municipio o parte del mismo, de acuerdo con lo que se establece en la siguiente norma VIII sobre procedimiento.

#### VI. CALCULO DE LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES

En la determinación del valor de las construcciones, de forma análoga a lo ya establecido para el valor del suelo, se partirá de la obtención de un módulo base-área de construcción (MBC), que igualmente se fijará para cada periodo trienal de revisión, teniendo en cuenta la evolución que los precios de mano de obra y materiales de construcción hayan podido experimentar.

De la expresión establecida en la anterior Norma III, resulta un valor para el módulo base construcción, que se fija también para el trienio 1982-1984, de:

$$MBC = 22.200 \text{ pesetas metro cuadrado}$$

Por las mismas razones indicadas en la Norma antes citada, se ha considerado procedente la diversificación de aquél en cinco áreas económicas homogéneas del valor de las construcciones en todo el territorio nacional, con las cuantías siguientes:

MBC1 = 22.200 pesetas metro cuadrado
MBC2 = 20.000 pesetas metro cuadrado
MBC3 = 18.000 pesetas metro cuadrado
MBC4 = 15.900 pesetas metro cuadrado
MBC5 = 13.700 pesetas metro cuadrado

a los que se denominará módulos base-área de construcción.

#### VII. IMPUTACION INDIVIDUALIZADA DE LOS VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES

Como premisa inicial es necesario analizar y descomponer el término genérico de «construcciones» en tantas clases y tipos como la variada casuística que el ámbito de actuación de cada Consorcio pueda comprender.

Para ello, las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria de Urbana realizarán aquellas actuaciones con toda generalidad y sin excepciones en el territorio de su ámbito, confeccionando las especificaciones y descripciones de cada uno de los tipos que recoge el cuadro anexo a la Regla 17 de la Orden ministerial de 22 de septiembre de 1982, sobre Tipología de Edificios y Construcciones de carácter Urbano, ampliado con el incluido como anexo 3 de estas Normas, y en lo no contemplado por aquéllos, se completará tal tipología con los mismos criterios que sirvieron de base en los anteriores para la formación de los tipos medios representativos y sus valores, realizándose en ambos casos su clasificación o catalogación en usos, clases y modalidades o destino, con sujeción a la sistemática utilizada en la redacción del Catálogo de Edificios y Construcciones de carácter Urbano, editado por el Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Economía y Hacienda.

La obtención del valor del metro cuadrado de construcción para cada uno de los tipos y categorías de construcción se realizará mediante la aplicación sobre el módulo base-área de construcción, definido en la precedente Norma VI que corresponda en cada caso concreto, de unos coeficientes del valor de las construcciones que contemplan todas las características intrínsecas de cada una de las tipologías de los edificios y construcciones.

El establecimiento de dichos coeficientes de valor se fundamenta identificando el coeficiente unidad —1,00— con la construcción de tipo medio residencial, clase viviendas colectivas de carácter urbano, modalidad en manzana cerrada, que corresponde al tipo 1.1.2.4 del cuadro de tipologías antes citado, y que es asimilable a las características constructivas de una vivienda de protección oficial, de acuerdo con el diseño y calidad establecidos por la vigente normativa.

Respecto al citado coeficiente unidad, se establecen los demás que corresponden para cada uso, clase y categoría de la construcción, y que se recoge en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, que figura como anexo 3 de estas Normas.

No obstante, cuando la singularidad de alguna construcción que por sus características intrínsecas, ya sea en razón al método constructivo, materiales empleados, uso o destino y, en general, por no estar recogida en el cuadro de tipologías de las construcciones, no permita asimilarla a ninguna de las que sirvieron de base para la formación de los tipos medios representativos, se acudirá al método valorativo que, previa adecuada justificación por los Servicios Técnicos competentes, se estime más oportuno, no siendo entonces de aplicación el cuadro de coeficientes antes citado.

Igual posibilidad podrá contemplarse en la repercusión del suelo sobre la construcción.

#### VIII. PROCEDIMIENTO

Las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, previa petición de los datos que estimen necesarios, realizarán en su ámbito de competencias la asignación pormenorizada de las áreas económicas homogéneas, hasta un máximo de nueve, para la valoración del suelo, y hasta un máximo de cinco, para la de las construcciones.

Esta asignación, con carácter general, abarcará a términos municipales completos, salvo en aquellos casos en que sus características intrínsecas aconsejen establecer varias áreas económicas homogéneas, dentro de un mismo término municipal.

Además de esta asignación de las áreas económicas homogéneas, se establecerán las bandas de coeficientes del valor del suelo, comprendidas dentro de los límites que figuran en el anexo 1 con indicación de los valores máximos y mínimos que se van a utilizar para cada uso, a cuyo efecto, en cada estudio técnico-económico de valoración se podrá incluir un cuadro de coeficientes del valor del suelo.

Posteriormente, cada Consorcio para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales aplicará estos valores a cada municipio concreto de su ámbito espacial de actuación, permitiéndose una oscilación del 5 por 100 en más o en menos del valor del correspondiente módulo base-área, en aquellos municipios, donde por determinadas características especiales, se hiciera necesario y previa la adecuada justificación en la

propuesta, a que se refiere el punto c) del artículo 15, del Real Decreto 1365/1980, de 13 de junio.

En los solares edificados, el procedimiento normal de valoración del suelo lo será por su valor de repercusión según el uso, en dicho supuesto la aplicación del coeficiente a que se refiere el apartado F), fondo excesivo, del subepígrafe 1.1 de la Regla 9, de la Orden ministerial de 22 de septiembre de 1982, no tiene objeto; sin embargo, cuando tal valoración en las parcelas edificadas se efectúe por su valor unitario pormenorizado de calle —VUC—, como prevé el párrafo segundo de la siguiente Regla 10 de la misma Orden ministerial, al preceptuar que se valorará como si estuviera sin edificar, se aplicará el indicado coeficiente de aquel apartado F), resultando el mismo valor del suelo esté o no edificado.

La exclusión de la aplicación de otros coeficientes, que establece la Regla 9, apartado 2.2 de dicha Orden ministerial, cuando se trate exclusivamente de terrenos sin edificar, ha de entenderse referida a los contemplados en los apartados 2.3, 2.4 y 2.5 de la Regla 16 de aquella Orden ministerial.

A los efectos de la Regla 13, epígrafe 1 de la citada Orden ministerial, se considera «rehabilitación» a aquellas obras de reforma que se ajustan a lo estipulado en el planeamiento o normativa municipal vigente y en su ausencia, cuando por la cuantía económica de las obras y sus características constructivas permitan suponer que su uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida.

En la Regla 16 de la misma Orden ministerial citada, ha de entenderse la aplicación de coeficientes como simultánea o sucesiva, siempre que se den las circunstancias que contempla dicha Regla.

La citada Regla 16 también está destinada a recoger otro tipo de situaciones, tales como la depreciación económica o caída en desuso, por desplazamiento o falta de mercado inmobiliario en venta o en renta, en núcleos, áreas o zonas geográficas determinadas y concretas. Estas situaciones se contemplarán a propuesta del Consejo de Dirección del Consorcio, previa coordinación de la Junta Técnica Territorial.

Toda la aplicación de lo anteriormente expuesto no podrá dar lugar a rendimientos óptimos superiores a los previstos en la anterior Norma III y dispuestos en la Regla 3 de la repetida Orden ministerial de 22 de septiembre de 1982, debiendo ser contemplada tal circunstancia en la práctica de la coordinación encomendada a las Juntas Técnicas Territoriales por el artículo 7.º de la Orden de 29 de enero de 1982.

#### IX. TRATAMIENTO MECANIZADO DE LA INFORMACION CATASTRAL

La determinación y establecimiento de los coeficientes de valor, para el suelo y las construcciones en la cuantía y términos que antes se indica, permitirá un tratamiento mecanizado de las operaciones de actualización de las bases tributarias, que faciliten aquella revisión por la aplicación de programas informáticos de variación de valores.

#### ANEXO 1

##### AMBITOS DE COEFICIENTES DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO

###### 1. USO RESIDENCIAL

Coficiente máximo = 300  
Coficiente mínimo = 18

###### 2. USO INDUSTRIAL

Coficiente máximo = 180  
Coficiente mínimo = 9

###### 3. USO OFICINAS

Coficiente máximo = 720  
Coficiente mínimo = 18

#### 4. USO COMERCIAL

Coficiente máximo = 900  
Coficiente mínimo = 18

##### Notas aclaratorias al anexo 1

A. En estos coeficientes (porcentuales), el 100 corresponde al valor del módulo base-área elegido.

B. A los efectos indicados en la Norma V precedente, para identificar y tipificar la aplicación individual del valor a cada uso del suelo, se asignará una clave cuya notación estará formada por:

1. Un número de un dígito, que identifica el módulo base-área del suelo.

Se tomará el que sea de aplicación, de los indicados en la Norma III precedente (del 1 al 9).

2. Una letra que indica la tipología del suelo, según su uso, que será una de las siguientes:

Residencial — V  
Industrial — I  
Oficinas — X  
Comercial — C

3. Un número de tres dígitos, que identifica el coeficiente del valor del suelo que corresponda, formado por los de dicho coeficiente sin la coma.

A título de ejemplo, la clave 5V220 identifica el valor de un suelo situado en área económica 5, de uso residencial, y con un coeficiente de valor de 2.20.

C. El suelo ocupado por las edificaciones a que se refiere la nota aclaratoria A, del siguiente cuadro anexo 3, se considerará que tiene una tipología rural.

#### ANEXO 2

##### CUADRO DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO PARA LA TIPOLOGIA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Clave	Precio (en pesetas por metro cuadrado del suelo)
UA1	6.000
UA2	5.000
UA3	4.500
UA4	4.000
UA5	3.500
UB1	3.200
UB2	2.900
UB3	2.800
UB4	2.300
UB5	2.000
UC1	1.800
UC2	1.600
UC3	1.400
UC4	1.200
UC5	1.100
UD1	1.000
UD2	900
UD3	800
UD4	700
UD5	600
UE1	500
UE2	450
UE3	400
UE4	350
UE5	250

##### Notas aclaratorias al anexo 2

A. En aquellos casos singulares que el precio real de mercado sobrepase el límite establecido en esta banda de valores, se realizará la valoración individualizada de los mismos.

## ANEXO 3

## CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

EDIFICIOS			CATEGORIA O TIPO								
USO	CLASE	MODALIDAD o DESTINO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. RESIDENCIAL	VIVIENDAS COLECTIVAS con CARACTER URBANO	1.1.1. EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	VIVIENDAS UNIFAMILIARES con CARACTER URBANO	1.2.1. EDIFICACION AISLADA o PAREADA	1,85	1,60	1,35	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2. EN LINEA o MANZANA CERRADA	1,80	1,55	1,30	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
	1.3. EDIFICACION RURAL	1.3.1. CON ANEXO AGRICOLA	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
		1.3.2. USO EXCLUSIVO de VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
2. INDUSTRIAL	2.1. ALMACENES-FABRICAS TALLERES-GRANJAS	2.1.1. EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
		2.1.2. EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
	2.2. GARAJES-APARCAMIENTOS	2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. APARCAMIENTOS	0,95	0,80	0,65	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3. SERVICIOS de TRANSPORTE	2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,70	0,80
		2.3.2. ESTACIONES PUERTOS y AEROPUERTOS	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3. OFICINAS	3.1. EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1. OFICINAS MULTIPLES	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,75
		3.1.2. OFICINAS UNITARIAS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2. EDIFICIO MIXTO	3.2.1. UNIDO a VIVIENDAS	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2. UNIDO a INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3. BANCA y SEGUROS	3.3.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2. EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4. COMERCIAL	4.1. COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1. LOCALES COMERCIALES	1,65	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1. EN UNA PLANTA	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
		4.2.2. EN VARIAS PLANTAS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
	4.3. MERCADOS y SUPERMERCADOS	4.3.1. MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5. DEPORTES	5.1. CUBIERTOS	5.1.1. DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2. PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2. DESCUBIERTOS	5.2.1. DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2. PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3. AUXILIARES	5.3.1. VESTUARIOS-DEPURADORAS-GALERACION-ETC.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.6. ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.6.1. STADIUMS-PLAZA DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
5.6.2. HIPODROMOS-CANODROMOS-VELODROMOS ETC.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6. ESPECTACULOS	6.2. CLUBS-SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2. UNIDO a OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3. CINES y TEATROS	6.3.1. CINES	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,40	1,35	1,20	1,05
		6.3.2. TEATROS	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
7. TURISMO	7.1. CON RESIDENCIA	7.1.1. HOTELES-HOSTALES-MOTELIS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2. ABARTHOTELES-APARTAMENTOS-BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2. SIN RESIDENCIA	7.2.1. RESTAURANTES	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2. BARES y CAFETERIAS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3. EXPOSICIONES y REUNIONES	7.3.1. CASINOS y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2. EXPOSICIONES y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8. SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1. SANITARIOS con CAMAS	8.1.1. SANATORIOS y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2. HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2. SANITARIOS VARIOS	8.2.1. AMBULATORIOS y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2. BALNEARIOS -CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3. BENEFICIOS y ASISTENCIA	8.3.1. CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2. SIN RESIDENCIA (Comedores, Oubis, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9. CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1. CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1. INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2. COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2. CULTURALES sin RESIDENCIA	9.2.1. ESCUELAS-COLEGIOS-FACULTADES	1,95	1,79	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2. BIBLIOTECAS y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3. RELIGIOSOS	9.3.1. CONVENTOS y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2. IGLESIAS y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10. EDIFICIOS SINGULARES	10.1. HISTORICO-ARTISTICOS	10.1.1. MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2. AMBIENTALES o TIPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2. DE CARACTER OFICIAL	10.2.1. ADMINISTRATIVOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2. REPRESENTATIVOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3. DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1. PENITENCIARIOS-MILITARES y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2. OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3. GARAJES y PORCHES PLANTA BAJA VDA. COLECTIVA	0,90	0,80	0,72	0,63	0,56	0,50	0,40	0,36	0,30
		10.3.4. GARAJES y PORCHES PLANTA BAJA VDA. UNIFAMILIAR	1,40	1,20	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		10.3.5. CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.6. CAMPOS DE GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.7. JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.8. SILOS y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (TM)	0,140	0,125	0,110	0,100	0,080	0,070	0,055	0,040	0,025
10.3.9. DEPOSITOS LIQUIDOS y GASES (M/3)	0,130	0,115	0,100	0,090	0,070	0,060	0,045	0,030	0,020		

Notas aclaratorias al anexo 3

A. En la clase 1.3 se considerarán viviendas rurales aquellas que por su diseño, por los materiales empleados en su construcción por sus instalaciones y por el uso a que se destinan, no puedan en modo alguno ser consideradas como viviendas de segunda residencia, y que, además, cumplan todas las siguientes condiciones.

1. Estar ubicadas en núcleos de menos de 5.000 habitantes, cuya actividad económica fundamental sea la agricultura, la ganadería, la pesca, la minería o en diseminado en suelo no urbanizable.

2. Tener un máximo de dos plantas, sin contar el desván, sobrado o algarfa.

3. En las de construcción reciente, la superficie útil de la vivienda no será superior a 90 metros cuadrados, sin contar en esta superficie el desván, sobrado o algarfa.

4. Ser unifamiliares o plurifamiliares con habitaciones comunes para la vida en común, ocupadas por razón de empleo dependiente del propietario de la explotación agrícola, ganadera, pesquera o minera sin percepción de alquiler por el mismo, y cuya superficie ocupada por cada familia no fuera superior a la indicada en el epígrafe 3, siendo ejemplo de esta tipología el cortijo, caserío o masía.

Se diferencia la vivienda plurifamiliar de la colectiva en razón de su posible independencia jurídica mediante una escritura de división horizontal, y se entiende la vivienda plurifamiliar como la unifamiliar ocupada por varias familias.

B. En los coeficientes del cuadro para el uso residencial aislado o pareado o edificación abierta, se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias, tales como cerramientos, jardinería, obras de urbanización interior, piscina de uso privado, etc.

Igual criterio se aplicará en la modalidad hotelera y similares, por las obras accesorias de canchas de tenis, minigolf, etc.

C. En la modalidad 10.3.2, la aplicación de los coeficientes del valor de las construcciones no podrá dar lugar a valores que excedan a los previstos para los costes máximos y mínimos de urbanización por metro cuadrado de polígono bruto, fijados en las siguientes cuantías:

	Ptas./m <sup>2</sup>
	Máximo
1. Urbanización-ciudad ... ..	2.200
2. Urbanización-zona residencial unifamiliar aislada.	1.100
	Mínimo
3. Urbanización-municipio rural ... ..	400

D. En la modalidad 10.3.7 se contemplan las obras de infraestructura que fueron necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado de jardines, tanto públicos como privados.

E. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a la tipología descrita en el cuadro, por ejemplo, oficinas en viviendas, comercio en vivienda, etc., se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a la tipología predominante en el edificio.

F. En el caso especial de las autopistas, la valoración se realizará partiendo del coste del kilómetro de vial, incluidos los accesorios que fija la vigente legislación sobre carreteras como necesarios para su explotación y también el de las obras de preparación de los terrenos y de infraestructura que fueron necesarios para su adecuación al uso indicado.

Sus áreas de servicio, de acuerdo con la tipología a que pertenezcan y con el presente cuadro de coeficientes.

**17226** ORDEN de 20 de junio de 1983, de corrección de errores de la de 18 de junio de 1983, sobre fijación del derecho regulador para la importación de productos sometidos a este régimen.

Ilustrísimo señor:

Padecido error en el texto remitido para su inserción de la mencionada Orden, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 145, de 18 de junio de 1983, página 17150, se transcribe a continuación la oportuna rectificación:

Donde dice:

Producto	Partida arancelaria	Ptas/Tm. neta
Alubias ... ..	07.05.B.I.b	5.000
Lentejas ... ..	07.05.B.II	12.000

Debe decir:

Producto	Partida arancelaria	Ptas/Tm. neta
Alubias ... ..	07.05.B.I.b	12.000
Lentejas ... ..	07.05.B.II	5.000

Madrid, 20 de junio de 1983.

BOYER SALVADOR

Ilmo. Sr. Director general de Política Arancelaria e Importación.

## MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

**17227** ORDEN de 13 de junio de 1983, por la que se aprueban los estudios básicos de rehabilitación de los barrios de La Trinidad y El Perchel de la ciudad de Málaga, de La Granja de San Ildefonso (Segovia), y término municipal de Sos del Rey Católico (Zaragoza), y se declaran las correspondientes Areas de Rehabilitación Integrada.

Ilustrísimos señores:

El Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre, en su artículo tercero define las condiciones que, al objeto de promocionar la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico de los centros urbanos y núcleos rurales de interés y, en su caso, de conjuntos histórico-artísticos, han de reunir los estudios básicos de rehabilitación que sobre ellos se realicen para consecuentemente proceder a la declaración de Area de Rehabilitación Integrada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo segundo del mencionado Real Decreto.

Por otra parte, la disposición transitoria del mismo Real Decreto 2555/1982 establece que la declaración de las Areas de Rehabilitación Integrada correspondientes a los estudios básicos de rehabilitación realizados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda con anterioridad y la publicación del propio Real Decreto, será aprobada por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Realizado el estudio básico de rehabilitación de los barrios de La Trinidad y El Perchel de la ciudad de Málaga, así como los de La Granja de San Ildefonso (Segovia) y Sos del Rey Católico (Zaragoza), todos ellos a instancias de sus respectivos Ayuntamientos, se hace preciso poner en práctica las medidas en ellos contenidas, de forma que las propuestas que formulan se materialicen en actuaciones concretas que permitan servir de pautas generalizables en situaciones homologables concretas.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Primero.—Se aprueban los estudios básicos de rehabilitación realizados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda referentes a los barrios de La Trinidad y El Perchel de la ciudad de Málaga, La Granja de San Ildefonso (Segovia) y término municipal de Sos del Rey Católico (Zaragoza).

Segundo.—Se declaran Areas de Rehabilitación Integrada, conforme a la delimitación determinada en el estudio básico de rehabilitación aprobado, los barrios de La Trinidad y El Perchel de la ciudad de Málaga, La Granja de San Ildefonso (Segovia) y término municipal de Sos del Rey Católico (Zaragoza).

Tercero.—Las actuaciones de rehabilitación de las citadas áreas se registrarán por lo establecido en el Real Decreto 2555/1982, de 24 de septiembre y disposiciones que lo desarrollan.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos. Madrid, 13 de junio de 1983.

CAMPO SAINZ DE ROZAS

Ilmos. Sres. Subsecretario y Directores generales de Arquitectura y Vivienda y del Instituto de Promoción Pública de la Vivienda.