



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

Orden HAC/3521/2003, de 12 de diciembre, por la que se fija el coeficiente de referencia al mercado (RM) para los bienes inmuebles de características especiales.

---

Ministerio de Hacienda  
«BOE» núm. 302, de 18 de diciembre de 2003  
Referencia: BOE-A-2003-23187

---

### TEXTO CONSOLIDADO

#### Última modificación: sin modificaciones

La Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, introduce una nueva clasificación de los inmuebles a efectos catastrales, diferenciando entre bienes urbanos, rústicos y de características especiales.

Estos últimos, que no existían como tales en la anterior regulación, se definen en el apartado 7 del artículo 2, como un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble. La Ley encuadra estos bienes en cuatro grupos:

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, y las centrales nucleares.
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso excepto las destinadas exclusivamente a riego.
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

La disposición transitoria primera de la Ley 48/2002 establece que los bienes inmuebles de esta clase que, a la entrada en vigor de la presente Ley constaren en el Catastro conforme a su anterior naturaleza, mantendrán hasta el 31 de diciembre de 2005 el valor asignado, así como el régimen de valoración, sin perjuicio de la actualización, cuando proceda, de dicho valor. La incorporación al Catastro Inmobiliario de los restantes inmuebles que no figurasen en el mismo, se practicará antes del 31 de diciembre de 2005, posibilitando, por tanto, la realización de ponencias especiales antes de la citada fecha.

El artículo 8 del citado texto legal, en relación con lo señalado en el artículo 1, define el valor catastral como un elemento más de la descripción de los inmuebles, que estará compuesto por la suma del valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones, sin que pueda superar el valor de mercado. A tales efectos, prevé la fijación, mediante Orden ministerial, de un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

Dado que para los bienes inmuebles urbanos la Orden de 14 de octubre de 1998 regula el coeficiente de referencia y que para los bienes inmuebles rústicos la propia Ley del Catastro Inmobiliario ha dispuesto el aplazamiento del régimen de valoración, resulta necesario establecer el coeficiente de relación que ha de aplicarse a los inmuebles de características especiales.

El coeficiente de relación incluido en esta Orden ha sido informado favorablemente por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana y por el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria.

En su virtud, a propuesta de la Dirección General del Catastro, y, de acuerdo con el Consejo de Estado, dispongo:

**Único.** *Coeficiente de relación al mercado RM para los bienes inmuebles de características especiales.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 8 de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, se establece un coeficiente de referencia al mercado (RM) de 0,5 para los bienes inmuebles de características especiales.

2. El citado coeficiente se aplicará al valor individualizado de los citados bienes resultante de las Ponencias de Valores Especiales que se aprueben o modifiquen a partir del uno de enero de 2003.

**Disposición única.** *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 12 de diciembre de 2003.

MONTORO ROMERO

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.  
Más información en [info@boe.es](mailto:info@boe.es)