



D.G. DEL CATASTRO M ^e ECONOMIA Y HACIENDA	
09.04.08 001458	
REGISTRO GENERAL	SALIDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CIRCULAR 03.04/08/P, DE 3 DE ABRIL, SOBRE CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, define en su artículo 8 el concepto de bien inmueble de características especiales (BICE). Por su parte, el artículo 23 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla la Ley del Catastro, precisa esta definición y establece los requisitos que deben reunir, con base en la normativa sectorial, para la apreciación de la condición de complejidad que exige la ley para que pueda otorgarse la clasificación de BICE. Asimismo, el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, regula los criterios, módulos y coeficientes aplicables en la determinación del valor catastral de esta clase de bienes.

La presente circular tiene por objeto recoger los criterios de identificación y delimitación de los bienes inmuebles de características especiales, de acuerdo con la normativa citada, a efectos de la redacción de las ponencias de valores especiales y a la incorporación de estos inmuebles a la base de datos catastral. Igualmente es objeto de esta circular puntualizar determinados aspectos sobre la redacción de las ponencias de valores de ciertos tipos de BICE y sobre los valores del suelo que se recojan en las mismas.

INSTRUCCIÓN PRIMERA.- IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.

Aeropuertos

Se considerarán bienes inmuebles de características especiales los aeródromos definidos como aeropuertos en el artículo 39 de La Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.

Las bases aéreas abiertas al tráfico civil tendrán también la consideración de BICE.

Puertos

Se considerarán bienes inmuebles de características especiales los puertos comerciales según se definen en el artículo 3 de la ley 27/1992 de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Los puertos autonómicos clasificados como comerciales tendrán igualmente la condición de BICE. En el caso de combinaciones de usos en una misma instalación portuaria, se considerarán BICE aquellos puertos de gestión autonómica que tengan como uso predominante el comercial.



En el caso de que dentro del ámbito espacial del puerto comercial se incluyan otros bienes inmuebles que tengan la condición de BICE de acuerdo con el TRLCI, éstos no formarán parte del referido puerto sino que se considerarán BICE separados.

Presas, saltos de agua y embalses

Las presas, saltos de agua y embalses que son considerados como BICE se clasifican en los siguientes apartados:

1) Pertenecientes al grupo B

Son las que no se destinan exclusivamente a riego y tienen las dimensiones o capacidad de embalse o desagüe propios de las *grandes presas* conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial (artículo 23.2. Grupo B del Real Decreto 417/2006).

Según el destino de la presa, se pueden distinguir dos casos:

a) Las presas destinadas al almacenamiento de agua, excepto las destinadas exclusivamente al riego.

De acuerdo con el artículo 358 a) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en su nueva redacción dada por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, se considera gran presa, en función de sus dimensiones, aquella cuya altura es superior a 15 metros y la que, teniendo una altura comprendida entre 10 y 15 metros, tenga una capacidad de embalse superior a un hectómetro cúbico.

Conforme al artículo 357 b) de la citada norma, se entiende por altura de la presa la diferencia de cota entre el punto más bajo de la cimentación y el punto más alto de la estructura resistente, sin tener en cuenta los rastrillos, pantallas de impermeabilización, rellenos de grietas u otros elementos semejantes.

De acuerdo con el mencionado artículo 23.2, Grupo B, del Real Decreto 417/2006, las centrales hidroeléctricas que utilizan el agua del embalse están incluidas en el BICE independientemente de su potencia instalada, ya que el hecho de ser una gran presa determina la clase de bien, sin que dicho artículo establezca una limitación de potencia para la integración de la central en el conjunto.

En aplicación del artículo 8 del TRLCI, forman parte del mismo bien inmueble de características especiales por su carácter unitario y por estar ligados definitivamente para su funcionamiento:

- Las presas que pertenezcan al mismo embalse.
- Los diques de collado junto al embalse y la presa principal.
- Los embalses y depósitos que estén ligados al mismo aprovechamiento hidroeléctrico o comunicados por túneles, galerías o tuberías.



En estos casos, como el conjunto se configura como un único bien inmueble, para la clasificación del mismo como BICE se atenderá a las dimensiones de la presa y embalse mayores.

b) Las presas y embalses mineros.

La disposición adicional única del Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece que las presas, balsas y embalses que almacenen estériles mineros y las de residuos, se regirán por su legislación específica.

En consecuencia, conforme al artículo 4 clase 1 del Anexo *Instrucción Técnica Complementaria 08.02.01, "Depósitos de lodos en procesos de tratamiento de industrias extractivas"*, de la Orden de 26 de abril de 2000, por la que se aprueba la citada instrucción del Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera, se considera presa de lodos grande la que cumpla alguna de las condiciones siguientes.

- Altura de dique superior a 15 metros, medida desde la parte más baja de la superficie general de cimentación hasta la coronación.
- Altura comprendida entre 10 y 15 metros, siempre que tenga alguna de las siguientes características:
 - Longitud de coronación superior a 500 metros.
 - Capacidad de embalse superior a 1.000.000 de metros cúbicos.
 - Capacidad de desagüe superior a 2.000 metros cúbicos por segundo.

2) Pertencientes al grupo A1

Son las presas, embalses y saltos de agua que no pertenecen al grupo B por no alcanzar las dimensiones de las grandes presas, y se destinan a la producción de energía hidroeléctrica, siempre que, conforme determina el artículo 23.2, Grupo A, del Real Decreto 417/2006, sus centrales hidroeléctricas tengan una potencia instalada superior a 10 MW.

A los efectos del límite de potencia establecido, se tendrán en cuenta:

- a) El Real Decreto 436/2004, de 12 de marzo, por el que se establece la metodología para la actualización y sistematización del régimen jurídico y económico de la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial, que en su artículo 3.2 contiene los criterios para acogerse al régimen especial y considera que pertenecen a una única instalación, cuya potencia será la suma de las potencias de las instalaciones unitarias, las centrales hidroeléctricas que tengan la misma cota altimétrica de toma y desagüe dentro de una misma ubicación.
- b) Las centrales hidroeléctricas que reutilizan el caudal proveniente de otra central y están ligadas por conducciones o aprovechan el agua procedente



del mismo embalse se consideran parte de un mismo BICE, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.1 TRLCI y en el 23 del Real Decreto 417/2006.

Para determinar los saltos o centrales hidroeléctricas de este grupo resulta necesario comprobar los grupos de centrales hidroeléctricas que están en alguna de las situaciones a) ó b) anteriores y, por tanto, constituyen un conjunto unitario, a efectos de sumar la potencia instalada y de verificar si excede o no del límite de 10 MW.

INSTRUCCIÓN SEGUNDA.- DELIMITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.

Aeropuertos

En aplicación del artículo 21.1 del RD 1464/2007, deben especificarse en la ponencia de valores especial los criterios de delimitación de estos inmuebles. A estos efectos, se entenderán incluidos en el ámbito del aeropuerto los terrenos funcionales de la zona de servicio del Plan Director correspondiente, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos. Se excluyen de los anteriores, en todo caso, los terrenos no desarrollados en tanto no cuenten con las condiciones físicas y de organización necesarias para permitir su uso en el fin a que se destinan.

En caso de no existir Plan Director del aeropuerto, se entenderán incluidos los terrenos destinados a la ejecución de actividades aeroportuarias y tareas complementarias, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos.

Puertos

Igualmente, por virtud del artículo 23.1 del RD 1464/2007, deben recogerse en la ponencia de valores especial los criterios de delimitación de los puertos comerciales. En este sentido, se entenderán incluidos en el ámbito del puerto los terrenos funcionales de la zona de servicio, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos. Se excluyen de los anteriores, en todo caso, los terrenos de reserva o no desarrollados, en tanto no posean condiciones físicas y de organización necesarias para permitir su uso en el fin a que se destinan.

Presas, embalses y saltos de agua

La ponencia de valores especial contendrá los criterios de delimitación de las presas, embalses y saltos de agua que forman un conjunto unitario, para ello se atenderá a lo establecido en el artículo 17.1 del RD 1464/2007.

a) La delimitación del lecho o fondo del embalse se corresponderá con el límite del 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 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 producción de energía hidroeléctrica aun estando ubicadas éstas fuera de dicho recinto. Se incluirá el suelo comprendido dentro de 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.

No se considerarán las zonas de servidumbre, protección y seguridad del lecho del embalse, pues el apartado a) del artículo 17.1 del RD 1464/2007 no las incluye, pero sí, como establece el párrafo b) del mismo artículo, el suelo ocupado por las construcciones, incluido el que ocupe el dique-presa, el aliviadero y demás elementos de la presa, y las vías de enlace de la central hidroeléctrica con la red general de carreteras, así como los accesos desde éstas a todos los puntos esenciales de la central, siempre que no estén abiertas al uso público.

Por aplicación del artículo 23.2 del Real Decreto 417/2006, sólo se incluirán en el inmueble las conducciones situadas fuera de las parcelas destinadas a la producción de energía hidroeléctrica y los suelos que ocupan las mismas, independientemente de que estén realizadas sobre el terreno o se trate de construcciones subterráneas. No se incluirán, por tanto, las destinadas a abastecimiento a poblaciones, a refrigeración de centrales térmicas convencionales o nucleares o a estaciones depuradoras. Con base en lo anterior, las depuradoras de presas de abastecimiento se catastrarán separadamente del BICE.

En las conducciones incluidas en el BICE que están situadas fuera de la parcela, conforme al artículo 24 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y a los efectos de la determinación del suelo ocupado, se tendrá en cuenta la anchura y longitud de los terrenos de los predios sirvientes que están ocupados por la conducción y sus zonas de servicio indicados en la resolución de la Confederación Hidrográfica por la que se acuerda la constitución de la servidumbre forzosa de acueducto.

Cuando el embalse esté destinado a usos recreativos se incluirán las zonas deportivas y áreas de recreo. Los poblados residenciales se incorporarán al Catastro separadamente del BICE, por no estar ligados de forma definitiva al funcionamiento del complejo.

INSTRUCCIÓN TERCERA.- REDACCIÓN DE PONENCIAS DE VALORES ESPECIALES.

De acuerdo con el artículo 4.4 del RD 1464/2007, se especificarán en la ponencia de valores especial los criterios de valoración singularizada de las construcciones que no permitan su identificación con las tipologías señaladas en los apartados 2 y 3 del mismo artículo.

En particular, se incluirán en las ponencias de valores especiales de puertos comerciales los criterios de valoración singularizada de puertos deportivos incluidos en su ámbito.



Asimismo, en las ponencias de valores especiales de centrales nucleares, se contemplarán los criterios de minoración del valor en caso de desmantelamiento o cese definitivo del funcionamiento de las instalaciones. Si sobreviniera esta circunstancia y en defecto de criterios precisos en la ponencia, se aprobará una nueva ponencia de valores especial que recoja la incidencia en la valoración de la nueva situación, según prevé el artículo 4.5 del RD 1464/2007.

En las ponencias de valores especiales de centrales nucleares y de centrales térmicas se incluirán los criterios de valoración de las presas y embalses construidos exclusivamente para la refrigeración de las mismas.

INSTRUCCIÓN CUARTA.- DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE SUELO DE LAS PONENCIAS DE VALORES ESPECIALES.

En atención al artículo 3.1 del RD 1464/2007, el valor del suelo ocupado por el bien inmueble de características especiales se establecerá en la ponencia de valores correspondiente, con la excepción del de las autopistas, carreteras y túneles de peaje.

Este valor (o los distintos valores de suelo en el caso de que se determinen ámbitos o sectores al amparo del citado artículo), se fijará a partir de las fuentes de información de mercado disponibles, que pueden ser estudios de valores realizados en zonas del entorno sobre usos equiparables (industrial, logístico, de oficinas, comercial, residencial, etc.), tanto del municipio afectado como de otras áreas lo más cercanas posible del territorio, de valores consignados en escrituras que consten en la base de datos catastral, de valores conocidos de expropiaciones en casos asimilables, o de cualquier otra fuente alternativa que reúna las condiciones apropiadas de actualización y fiabilidad o representatividad. En su defecto, se tomará como referencia el valor de suelo rústico más representativo del entorno cercano.

Los resultados de estos estudios deben analizarse y ponderarse con el hecho de que normalmente no existe mercado, propiamente dicho, de bienes inmuebles de características especiales, y de que todo valor asimilable por comparación está condicionado por las circunstancias propias de los mismos (sistemas generales sitios en dominio público aeroportuario o portuario, ocupaciones de grandes extensiones de suelo, en ámbito rural o urbano, especialización de la actividad a la que se destinan, etc.).

Todo esto se entenderá en el marco del cumplimiento de los límites establecidos en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 3 del RD 1464/2007, y de los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales de los inmuebles de características especiales aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, según indica el artículo 2 del citado Real Decreto.



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Presas, embalses y saltos de agua

En las ponencias de valores especiales de presas, embalses y saltos de agua, se incluirá en el apartado 3.2.1.3, *valores de suelo*, la motivación del coeficiente establecido conforme al artículo 3.4 del Real Decreto 1464/2007, para lo que podrá utilizarse, entre otros medios, la *Encuesta de precios de la Tierra* del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Madrid, a 3 de abril de 2008.

EL DIRECTOR GENERAL

JESÚS S. MIRANDA HITIA



SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES Y SUBGERENTES DEL CATASTRO.