

AECG.

Informe de valoración catastral de campos de Golf

-Junio 2021-



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2.. SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	4
3. VALORACIÓN CATASTRAL.....	5
3.1 VALORACIÓN CATASTRAL DEL SUELO.....	7
3.1.1 VALORACION DEL SUELO EN CAMPOS DE GOLF EN SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA.....	7
3.1.2 VALORACION DEL SUELO EN CAMPOS DE GOLF EN SUELO DE NATURALEZA URBANA	8
3.2 VALORACION CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	9
4. PROPUESTAS DE REVISIÓN DEL MÉTODO VALORATIVO EN CAMPOS DE GOLF 11	
4.1 VALORACIÓN CATASTRAL DEL SUELO.....	14
4.2 VALORACION CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	19
4.3 APLICACIÓN DE COEFICIENTES REDUCTORES.....	24
5 EJEMPLOS REALES.....	30
6. CONCLUSIONES.....	34

1. INTRODUCCIÓN

Los campos de Golf son instalaciones deportivas al aire libre de gran superficie. A la hora de desarrollar un proyecto de campo de golf son imprescindibles tres aspectos: las curvas de nivel, el diseño paisajístico y las instalaciones.

Desde el punto de vista constructivo la ejecución de un campo de golf supone la remodelación del terreno donde se localiza, con una disposición estratégica de vegetación. Para la construcción del campo de golf se llevarán a cabo los movimientos de tierras necesarios para conseguir los terraplenes y desniveles diseñados, la definición del arbolado estratégico, respetando la vegetación de protección, la preparación del suelo para la siembra de especies más adecuadas, la creación de lagos de almacenaje de agua y la incorporación de las instalaciones pertinentes.

La red de drenaje y evacuación junto con el sistema de abastecimiento de agua juegan un papel fundamental en este tipo de construcciones, ya que lo que le da el carácter especial a la construcción es la vegetación cespitosa sobre el terreno de juego, y como consecuencia la importancia de sus cuidados hídricos.

Existen varios tipos de campos diferenciados por la superficie y el número de hoyos que disponga. Independientemente de la superficie, todos los campos de golf están conformados por una serie de espacios diferenciados por la apariencia de su vegetación:

Por un lado, estaría la **zona de juego**: *la Calle o Fairway* (área del hoyo entre el tee de salida y el green, en la cual la hierba está segada corta y de manera uniforme, por donde jugar el hoyo con mayor comodidad) los *Tees de Salida y el Green*, estos espacios se caracterizan por ser la superficie de juego con vegetación cespitosa muy tratada.

Por otro lado, están los **obstáculos**: áreas de arena (*bunkers*) áreas de agua (*lagos y arroyos*)

Y por último el **espacio intermedio** que queda entre las zonas anteriormente descritas: el Rough (hierba alta, compuesta por vegetación autóctona sin necesidad de ser tratada), la Zona Arbolada (serán árboles que ya estaban en el terreno, o árboles con la capacidad de adaptación al entorno, por lo que tampoco necesitan cuidado) además de espacios donde simplemente no hay nada.

Una vez descritos los elementos constructivos diferenciales existentes en los campos de golf el presente informe se centrará en el análisis y revisión de la valoración catastral de los Campos de Golf y su repercusión en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (“IBI”).

A continuación, se procede a realizar un análisis de la situación tributaria a efectos del IBI, con objeto de identificar tanto (i) potenciales riesgos en que se esté incurriendo, como (ii) potenciales ahorros en la cuota a satisfacer en relación con este impuesto.

2.. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El planeamiento urbanístico (ya sea mediante la figura del Plan General o de las Normas Subsidiarias), asignan usos e intensidades al territorio por lo que es determinante en el cálculo del valor catastral de los inmuebles. Del planeamiento deriva desde la delimitación del suelo de naturaleza urbana hasta las edificabilidades permitidas en cada una de las parcelas.

En el caso de campos de golf el método valorativo en lo que se refiere a asignación de los Módulos básicos de construcción (MBC) y aplicación de valores unitarios de suelo varía en función de la naturaleza del suelo donde se ubica el campo de golf, pudiéndose distinguir por tanto dos posibilidades:

1. Campos de golf situados en suelo rústico

2. Campos de golf situado en suelo urbano

No obstante, a efectos catastrales los campos de golf independiente de la naturaleza del suelo donde estén enclavados son considerados bienes inmuebles de naturaleza urbana, tipología constructiva reconocida por el RD 1020/1993 al calificarlos como edificios singulares de carácter especial (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y Cuadro Marco.

A efectos de IBI los campos de golf por tanto se clasificarían siempre como Urbanas diferenciándose con Uso principal Deportivo en campos de golf en municipios cuyas ponencias de valores sean iguales o posteriores a 1.995

3. VALORACIÓN CATASTRAL

Actualmente Catastro valora los Campos de Golf dependiendo del año de aprobación de la Ponencia de Valores del municipio donde se ubican los campos de Golf, distinguiéndose por tanto dos posibilidades:

1. **Campos de Golf ubicados en municipios con ponencias valores aprobadas desde el año 1995 en adelante.**

Se valoran según la instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre sobre valoración de campings y campos de golf.

A raíz de la aprobación de dicha instrucción se homogenizan los criterios de valoración catastral para este tipo de inmuebles al calificarlos como edificios singulares de carácter especial (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), traduciéndose por tanto en un tratamiento específico de su valoración.

A este respecto, los criterios más relevantes recogidos en la instrucción para la valoración del suelo son los siguientes:

- La gran superficie ocupada, que determina localizaciones preferentemente periféricas o alejadas del núcleo de población.
- Los usos, perfectamente compatibles con la ubicación en suelos no urbanizables.
- Y el aprovechamiento del suelo, determinado fundamentalmente por los requerimientos de la propia actividad, sin agotar los posibles aprovechamientos que pudieran señalar los planes de ordenación.

Estas circunstancias determinan que los valores de estos suelos queden sustraídos al proceso de generación de valores en el mercado inmobiliario urbano por localización y aprovechamiento urbanístico

Por otra parte, los criterios más relevantes recogidos en la instrucción para la valoración de construcciones son los siguientes:

- La propia entidad de los campos de golf y la expansión del área de influencia de su propia actividad, que puede afectar a la homogeneidad del área económica correspondiente al municipio en que se ubique y hacer aconsejable la asignación de MBC distintos para evitar disfunciones.

- La importancia y trascendencia que la conservación y el mantenimiento tiene para posibilitar la utilización de las instalaciones, de tal manera que un mantenimiento inadecuado las hace inservibles, con la consecuencia de que el valor no evolucione con la antigüedad y el estado de conservación de la edificación en la forma que recogen los coeficientes H e I de la Norma 13.
- La peculiaridad de las características constructivas, en orden a orientar la asignación de los coeficientes del valor de las construcciones.

Así y tal como indica la citada instrucción, en las construcciones de “campo de golf” se aprecia una relativa uniformidad tanto en la extensión necesaria como en sus elementos básicos, y pueden distinguirse al respecto de dos tipos, los que cuentan con 18 hoyos con una superficie media de 40 Ha., y los de 9 hoyos con una superficie media en el entorno de 20 Ha., comprendido tanto en uno como en otro caso, las siguientes zonas: las de las practicas (campos y greens de prácticas), las de salida (tees), las de transición (calles, rough, espacio entre calles) las de llegada (greens), las trampas de arena (bunkers), arroyos y lagos artificiales, plantaciones de arbolado específico, etc.

Respecto de la determinación del valor catastral, la instrucción señala que generalmente este tipo de inmuebles no está sometido a la ley de oferta y demanda¹, por lo que el “valor de mercado” habrá que entenderlo asimilado a la suma de los costes de adquisición del suelo y de ejecución de la construcción que, en el mecanismo de la valoración catastral, se traducirá en el tratamiento particular del coeficiente de gastos y beneficios de promoción de la fórmula de la Norma 16, y en definitiva en la selección de la forma de valoración. En consecuencia, dada su específica naturaleza y posición en el mercado inmobiliario, no le son de aplicación ni el factor 1,4, de gastos y beneficio de promoción, ni los coeficientes correctores conjuntos de los valores del suelo y las construcciones definidas en la Norma 14.

Por otro lado, la misma señala que constituyen conjuntos de inmuebles homogéneos por su uso y destino, situados en distintos términos municipales, lo que hace aconsejable la redacción de una ponencia especial y única para todos los de uso y ámbito especial común.

¹ Esto supone que en la actualidad se encuentren desactualizados los valores catastrales, y muy por encima del valor de mercado.

2. Campos de Golf ubicados en municipios con ponencias valores aprobadas antes del año 1995.

En estos casos no es de aplicación la Instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre sobre valoración de campings y campos de golf, por lo que en este caso no existen los criterios de homogenización para la valoración catastral de este tipo de inmuebles.

3.1 VALORACIÓN CATASTRAL DEL SUELO

Como se ha indicado anteriormente el valor catastral del suelo se calcula de diferente manera dependiendo de la naturaleza del suelo donde se ubican, no obstante desde el punto de vista catastral los campos de golf son considerados bienes inmuebles de naturaleza urbana, tipología constructiva reconocida por el RD 1020/1993 al calificarlos como edificios singulares de carácter especial (tipo 10.3 del cuadro de la Norma 20), que deben traducirse en un tratamiento específico de su valoración, dentro del procedimiento general establecido en las Normas Técnicas y Cuadro Marco.

3.1.1 VALORACION DEL SUELO EN CAMPOS DE GOLF EN SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA

El valor del suelo se obtiene por aplicación a la superficie total del recinto del valor unitario VUC, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, que se calculará como el producto del módulo básico de repercusión coordinado para el municipio por los coeficientes fijados por el artículo 4.2 de la Orden EHA/3188/2006 del 11 de octubre, en su nueva redacción dada por la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre

Otros aspectos a tener en cuenta son los siguientes:

- Se considera como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado destinado a esta actividad, de acuerdo con el artículo 5.2 de la Orden EHA/3188/2006 de 11 de octubre, modificada por la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre
- No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo, de los establecidos en la Norma 10.

3.1.2 VALORACION DEL SUELO EN CAMPOS DE GOLF EN SUELO DE NATURALEZA URBANA

Con respecto a la determinación del valor del suelo Con carácter general, para la fijación de valores unitarios se tomará como referencia el valor del suelo por su rendimiento agrícola, pudiendo considerarse para su modulación circunstancias tales como la localización, accesibilidad, proximidad a núcleos de población, etc., cuando influyan realmente en el valor de mercado, manteniendo la coherencia con los valores de suelo diseminado.

Excepcionalmente, cuando estuviesen instalados en suelo urbano o urbanizable programado, en terrenos a los que el plan asigne usos y aprovechamientos distintos o en situaciones de “fuera de ordenación” o similares, se tendrá en cuenta las expectativas de permanencia de las instalaciones, y se valorará el suelo en función de los usos y aprovechamientos atribuidos por el plan cuando la desaparición de las mismas fuera inminente.

Otros aspectos a tener en cuenta son los siguientes:

- Se considera como suelo de estos inmuebles la totalidad de la superficie del recinto acotado como campo de golf.
- El valor del suelo se obtiene por aplicación a la superficie total del recinto, el valor unitario fijado en la ponencia de valores.
- No es de aplicación ningún coeficiente corrector del valor del suelo, de los establecidos en la Norma 10, del RD 1020/93

3.2 VALORACION CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

En la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones, en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 7 del TRLCI, existentes en el recinto del campo de golf, que podemos clasificar como: construcciones convencionales y construcciones de carácter especial.

- **Construcciones convencionales:** Se definen como aquellas construcciones anejas, auxiliares, accesorias o complementarias que se ubican en el interior o junto a la construcción "campos de golf", tales como vestuarios, aseos, almacenes, cafeterías, restaurantes, gimnasios, piscinas, aparcamientos, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras, club social, etc.

El procedimiento de valoración de las construcciones convencionales será el establecido con carácter general en las Normas Técnicas y Cuadro Marco (RD 1020/1993

- **Construcciones de carácter especial:** Se definen como tales aquellas construcciones "campos de golf", recogidas en el cuadro de coeficientes de la Norma 20 con el uso 10, clase 3 y modalidad 4.

La superficie construida a considerar en la valoración de estas construcciones será la resultante de deducir de la superficie total de suelo entendido éste como la totalidad de la superficie del recinto acotado como campo de golf, la ocupada por las construcciones convencionales.

Actualmente Catastro sostiene que construcciones de "campo de golf" se aprecia una relativa uniformidad tanto en la extensión necesaria como en sus elementos básicos, y pueden distinguirse al respecto de dos tipos:

1. Los que cuentan con 18 hoyos con una superficie media de 40 Ha.,
2. Los de 9 hoyos con una superficie media en el entorno de 20 Ha.

Comprendido tanto en uno como en otro caso, las siguientes zonas:

1. Zonas de prácticas (campos y greenes de prácticas)
2. Zonas de salida (tees), las de transición (calles, rough, espacio entre calles)
3. Zonas de llegada (greenes),
4. Zonas de trampas de arena (bunkers), arroyos y lagos artificiales, plantaciones de arbolado específico, etc.

Con respecto al Módulo básico de construcción (MBC) será el asignado por la Junta Técnica Territorial, al Área económica homogénea en que este ubicada la construcción

Con objeto de que el resultado de las valoraciones de las construcciones singulares, respondan a las características y a la propia entidad de los campos de golf en el caso de que un campo de golf se encuentre instalado en un municipio que tenga asignado un MBC inferior al MBC3, se establecerá para dicho campo de golf un área económica diferenciada, a la que se le asignara un MBC igual o superior al MB3, siguiendo para ello el procedimiento establecido para la coordinación de valores.

Con respecto a la asignación de categoría constructiva se dividen en:

- Gran calidad constructiva
- Calidad constructiva media
- Calidad constructiva sencilla

Dependiendo de los siguientes parámetros:

1. Movimiento de tierras realizados en el emplazamiento. (Dependiendo de la orografía inicial) y notoriedad de modelado artístico del terreno.
2. Superficie media en torno a las 40 ha para campos de 18 hoyos y 20 ha para campos de 9 hoyos
3. Tipo de Instalaciones de drenaje y de riego
4. Número y tamaño de Lago o lagos artificiales
5. Estado del manto vegetal y cantidad y edad del arbolado

Por la propia naturaleza de estas construcciones singulares, no son de aplicación los coeficientes H, de antigüedad de la construcción, e I, de estado de conservación,

establecidos en la Norma 13. Sin embargo, será de aplicación un coeficiente por exceso de superficie, que tendrá un valor de 0,50 y se aplicará a la parte de superficie que exceda de:

- 50 hectáreas, en campos de 18 hoyos.
- 25 hectáreas, en campos de 9 hoyos

Quedando por tanto la fórmula para el calculo del valor catastral de los campos de golf del siguiente modo:

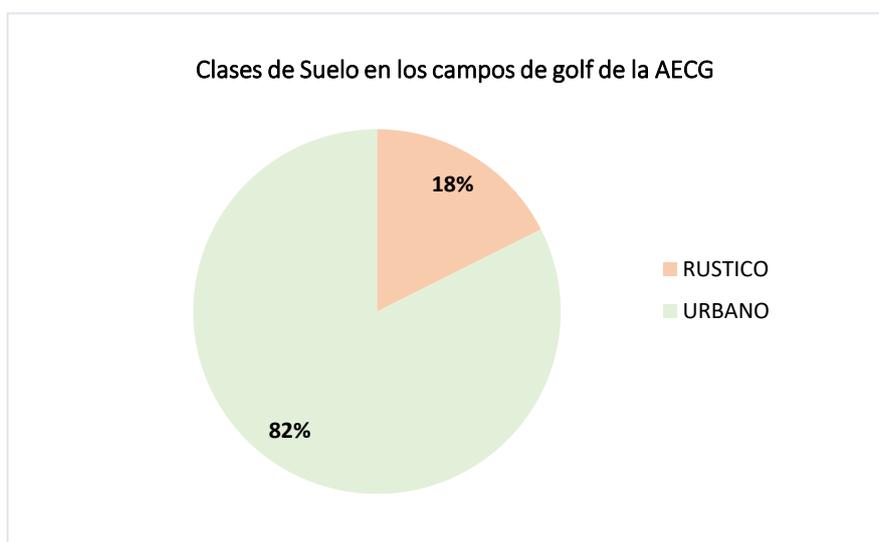
$$V. Catastral Campo de Golf = RM X (V. suelo + V. constr conv + V cons esp)$$

4. PROPUESTAS DE REVISIÓN DEL MÉTODO VALORATIVO EN CAMPOS DE GOLF

Tal y como se ha indicado en el caso de campos de golf el método valorativo en lo que se refiere a asignación de los Módulos básicos de construcción (MBC) y aplicación de valores unitarios de suelo varía en función de la naturaleza del suelo donde se ubica el campo de golf, pudiéndose distinguir por tanto dos posibilidades:

1. Campos de golf situados en suelo rústico.
2. Campos de golf situado en suelo urbano.

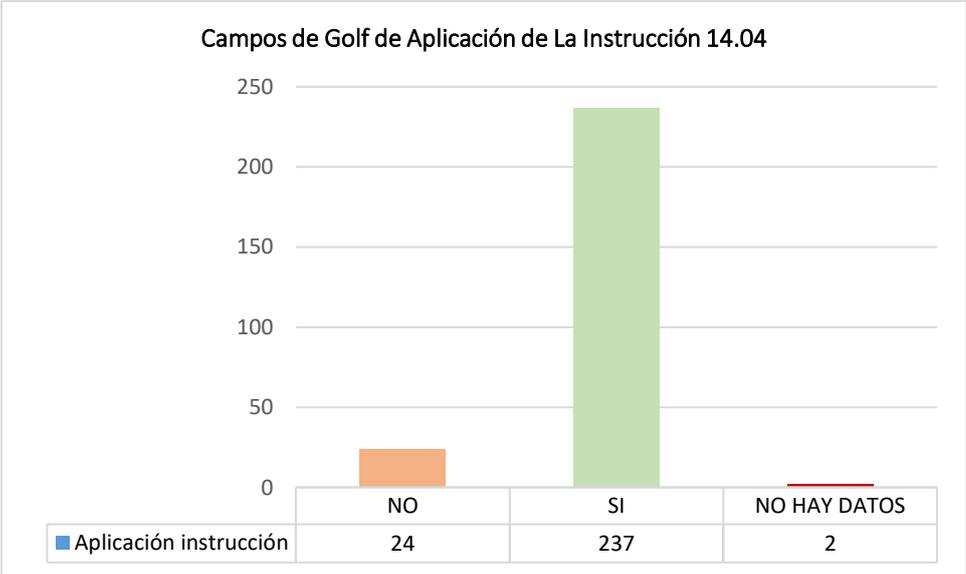
El siguiente gráfico muestra el porcentaje de campos de golf asociados a la AECG, distinguiendo entre suelo urbano y suelo rústico. Como podemos comprobar, la mayoría de los campos pertenecientes a la Asociación se encuentran en suelo urbano.



Catastro valora los Campos de Golf dependiendo del año de aprobación de la Ponencia de Valores del municipio donde se ubican. Los Campos de Golf ubicados en municipios con ponencias valores aprobadas desde el año 1995 en adelante se valoran según la instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre sobre valoración de campings y campos de golf. Los Campos de Golf ubicados en municipios con ponencias valores aprobadas antes del año 1995, no les es de aplicación la Instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre sobre valoración de campings y campos de golf, por lo que en este caso no existen los criterios de homogenización para la valoración catastral de este tipo de inmuebles, por lo que se recomienda un estudio individualizado en estos casos.

En este sentido es importante reconocer cuáles son los campos de golf de la AECG a los cuales les es aplicable en la valoración catastral la instrucción 14.04/95 de 27 de noviembre sobre valoración de campings y campos de golf.

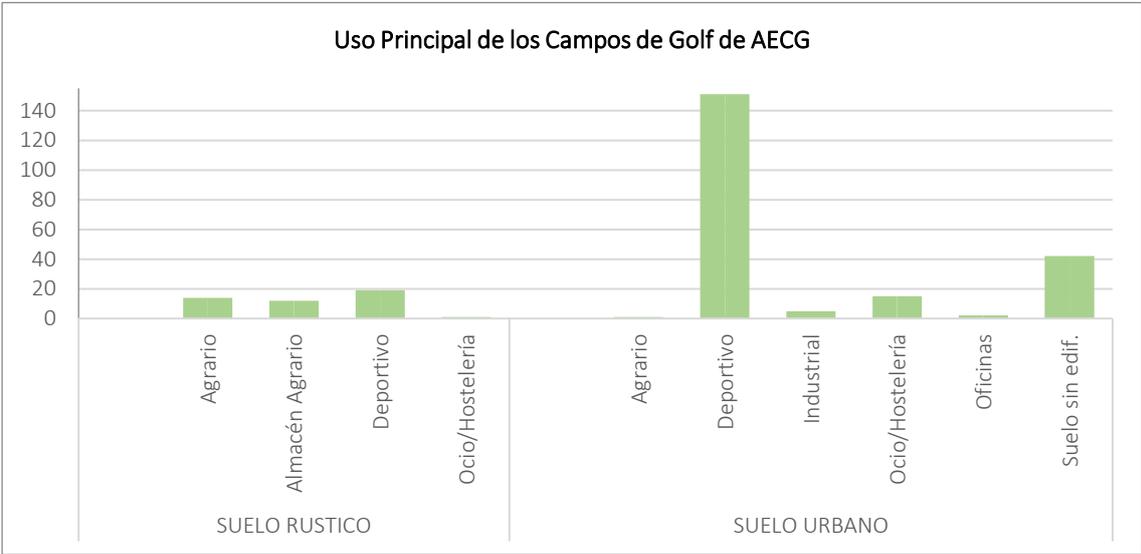
A continuación, el siguiente gráfico hace referencia a la cantidad de campos de golf asociados diferenciándolos según sea de aplicación la Instrucción o no sea de aplicación:



Como se ha señalado en el punto dos del presente informe a efectos de IBI, tendrá impacto tributario directo el Uso Principal que Catastro asigna a los campos de golf.

Los campos de golf, con carácter general, se deben clasificar como Urbanos, y con uso principal DEPORTIVO para campos de golf en municipios cuyas ponencias de valores sean iguales o posteriores a 1.995.

Teniendo en cuenta todos los campos pertenecientes a la AECG los hemos clasificado según la clase de suelo y el uso principal que establece catastro para cada unos de ellos, la mayor parte el uso principal es deportivo, pero existen otras opciones:



Se recomienda, por tanto que en aquellos casos en los que Catastro no esté asignando un uso principal Deportivo hacer un estudio pormenorizado para estudiar posibles repercusiones desde el punto de vista tributario.

La variación en cuanto a valoración de entre los campos de golf situados en suelo rústico y urbano reside fundamentalmente en el cálculo del valor del suelo, pero no en su delimitación por lo que en el presente informe se propondrán alternativas en lo que se refiere a la delimitación.

Con respecto al valor catastral de la construcción se propondrán propuestas conjuntas tanto en campos de golf situado en suelo rústico como urbano ya que en ambos casos la tipología constructiva a aplicar se corresponde con tipología constructiva 10.3.4, es decir: 10 Edificios Singulares, 10.3 de Carácter Especial, 10.3.4 CAMPOS DE GOLF

4.1 VALORACIÓN CATASTRAL DEL SUELO

La vegetación juega un papel fundamental en los campos de golf. Las especies utilizadas en el campo tienen una fuerte repercusión en el consumo total. La zona cespitosa (tees y greens) requiere mucha humedad por lo que es donde se concentra la zona de riego. En la zona de Rough y la arbolada a priori está conformado por especies autóctonas que están adaptadas a las condiciones climatológicas del entorno por lo que no necesita cuidado.

Teniendo en cuenta estas descripciones, y poniendo en valor que el carácter singular de la construcción es el campo de juego con vegetación específica altamente cuidada es importante diferenciar las zonas de vegetación entre el área regada y el área no regada, o riego muy escaso:

- **Área regable**: Las zonas básicas de los campos de golf son los tees, las calles, los greens, aparte de bunkers y lagos. Por su composición cespitosa el green y el tee son las zonas que necesitan más riego, seguida por las calles. Por tanto, la superficie que cada campo dedica a cada zona influirá en la demanda de agua total.
- **Área no regable**: El rough la zona arbolada, está compuesta estratégicamente por vegetación y árboles (en ocasiones existentes en la zona) autóctona de la zona, o con la capacidad de adaptación al terreno y la climatología sin necesidad de cuidados adicionales. En ocasiones cuando estas zonas son muy frondosas y verdes, no quiere decir que sea por el trato y riego recibido, sino por el propio clima de la zona.

Esta área no regable corresponde generalmente en torno a un 15% del perímetro total de los campos de golf.

A este respecto el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía establece lo siguiente:

Artículo 16.3:

“Debe procurarse el mayor equilibrio posible entre las superficies arboladas y el resto de la vegetación existente y la integración del campo de golf entre una y otra”

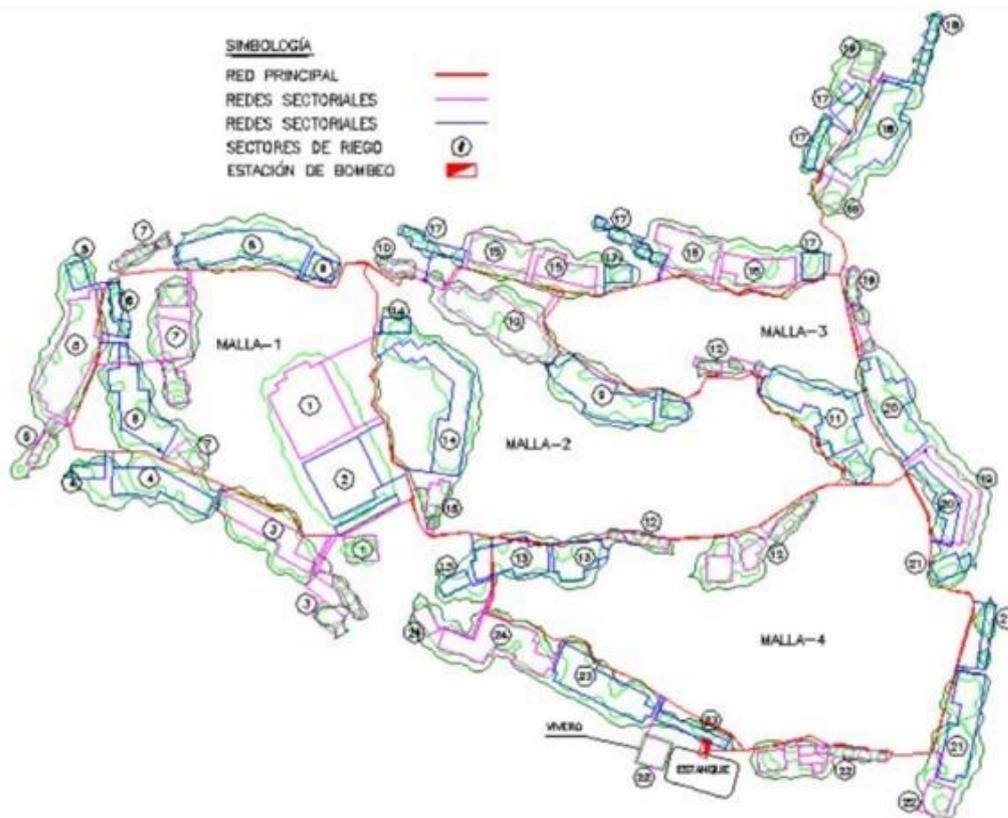
Artículo 17.1

“La vegetación autóctona existente, especialmente los árboles adultos, se deberá mantener preferiblemente en áreas o grupos, incorporándola al diseño o replantándola en lugares fuera del área de juego si fuera afectad”

Artículo 17.2

“En las áreas que no constituyan zonas de juego se reforestará con especies autóctonas que incrementen la diversidad, evitándose fragmentaciones inadecuadas de las zonas de vegetación natural, a través del establecimiento de corredores verdes entre las distintas áreas, quedando prohibido introducir vegetación exótica”.

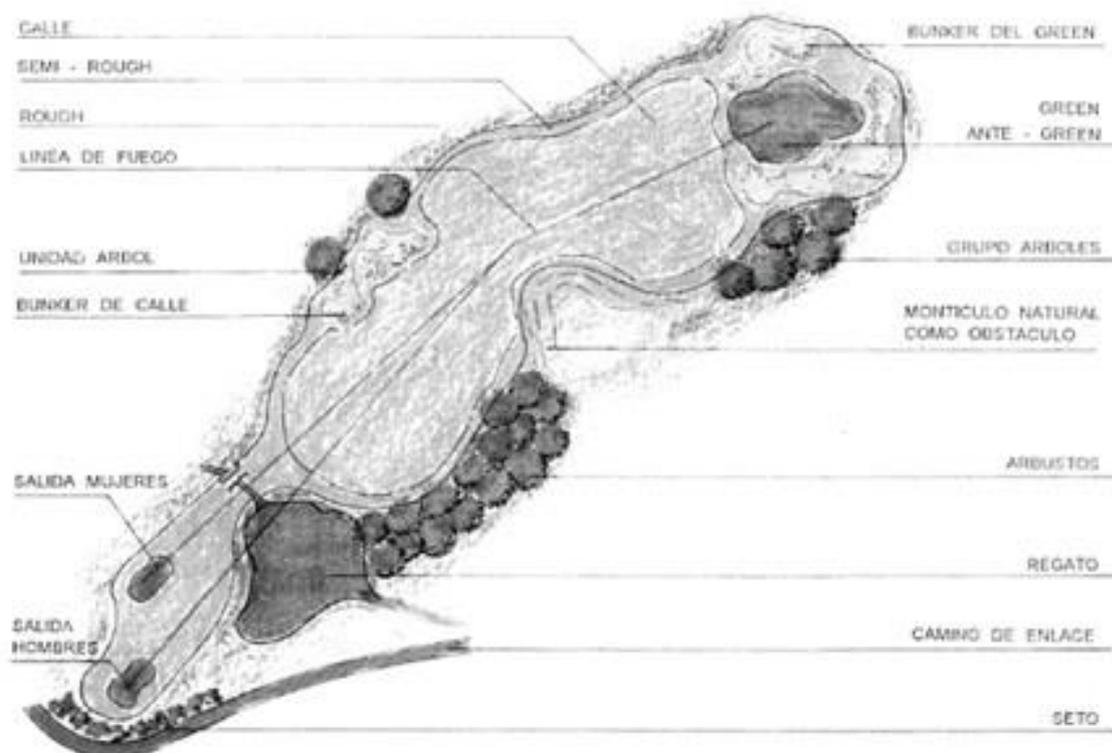
A modo de ejemplo, se muestra una imagen de la Red general de riego de un campo de Golf donde se puede apreciar que el área regable se corresponde sólo a las zonas de partida y de llegada de la bola (tee y green), eludiendo por tanto el mantenimiento hidrico del resto de zonas donde se mantienen las especies autóctonas y vegetación preexistente.



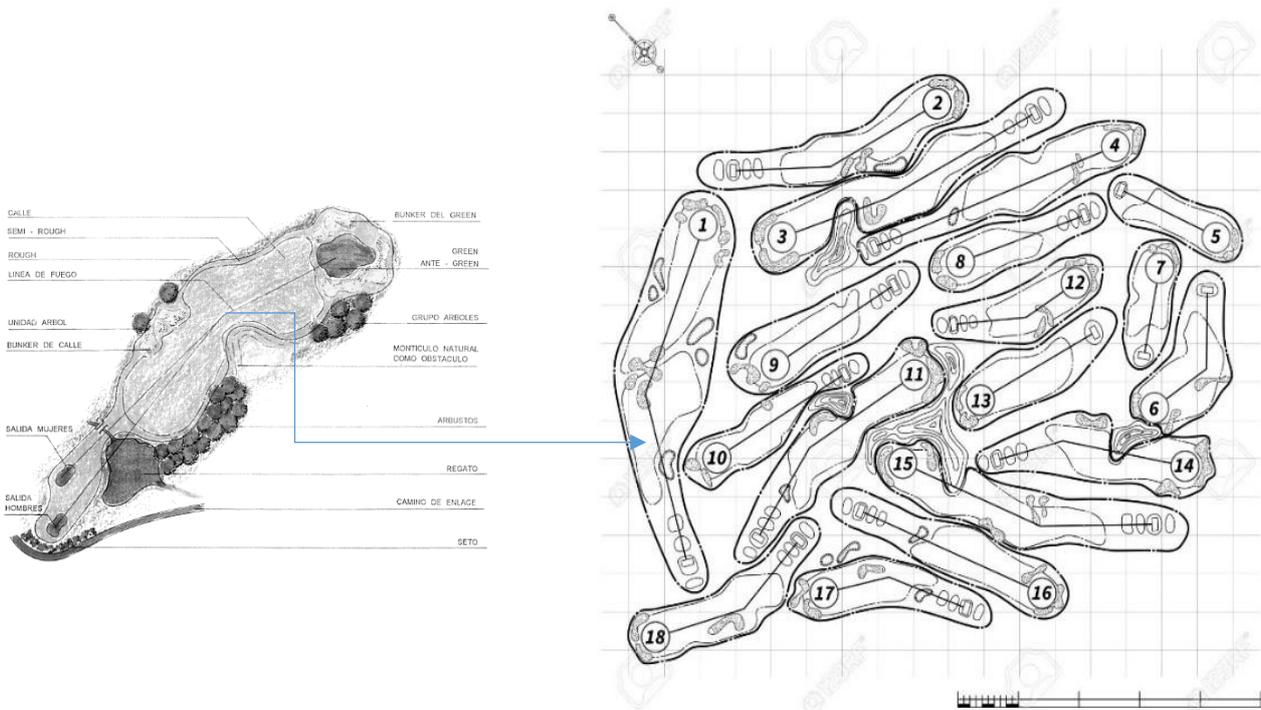
Es por ello que la zona no regable debería diferenciarse a efectos valorativos de la zona regable y por tanto no se deberían considerar los mismos valores de suelo y construcción a la totalidad de la superficie del recinto acotado como campo de golf ya que sobre esas zonas existe una superficie vegetal autosuficiente, muy diferenciada del área regable.

A mayor abundamiento y así se prevé en el artículo 17.2 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf de Andalucía, en ocasiones los campos de golf se instalan en suelos con vegetación protegida típica de la zona, esta vegetación y arbolado se incorpora en el campo pasando a ser la zona del Rough y zona arbolada, y por tanto actuar como corredores verdes donde especies autóctonas se interrelacionan con el habitat colindante y permiten la biodiversidad y desarrollo de procesos naturales.

A continuación, se muestra la imagen individualizada de lo que correspondería a una Zona regable (green, teens y distintos obstáculos), exceptuando las zonas de arbustos y grupos de arboles



Un campo de golf lo constituyen un conjunto de zonas regables (green, teens y distintos obstáculos) conectadas entre sí por zonas no regables (rough, arboleda, vegetación preexistente) tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen:



Teniendo en cuenta esto, los recintos descritos en la imagen anterior hacen referencia al área regable, es decir es el área más cespitosa y tratada a diferencia del resto de vegetación. El espacio entre ellos coincidirá con el área NO regable, es decir el rough y zona arbolada ya que no necesita cuidados hídricos, sería simplemente suelo donde no se realiza mantenimiento y que dependiendo de la naturaleza del suelo distinguimos dos casos:

- **Área no regable en Suelo rustico:** Esas zonas correspondientes a rough, zona arbolada, vegetación preexistente debería valorarse como Improductivo

- **Área no regable en Suelo urbano urbano:** Esas zonas correspondientes a rough, zona arbolada, vegetación preexistente debería valorarse con valor unitario correspondiente a Zona Verde.

A modo de ejemplo vamos hemos escogido los campos de golf de los siguientes asociados:

- Club de Golf de Oliva Nova
- Golf entrepinos
- GNK golf
- Can Cuyás Golf

Asociado	Municipio	Zona de Valor Ponencia de Valores	Valor unitario asignado al campo de Golf	Valor unitario Zona Verde
Club de Golf de Oliva Nova	Oliva (Valencia)	U48	24	2,4
Golf entrepinos	Simancas (Valladolid)	U46	53	6
GNK golf	Murcia	U43	57	5,7
Can Cuyás golf	Sant Feliu de Llobregat (Barcelona)	U47	36	3,6

Tal y como podemos comprobar si solicitamos la asignación del Valor unitario de las zonas no regables con valor unitario de Zona Verde reduciremos el valor catastral del suelo sobre dichas zonas.

4.2 VALORACION CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

Tal y como indicábamos en el punto 3.2 del presente informe en la valoración se incluirán la totalidad de las construcciones, en sentido amplio, de acuerdo con el artículo 7 del TRLCI, existentes en el recinto del campo de golf, que podemos clasificar como: construcciones convencionales y construcciones de carácter especial.

En este sentido Catastro especifica que, toda superficie de la finca, menos la superficie de construcción convencional es considerada construcción singular, con tipología constructiva 10.3.4, es decir: 10 Edificios Singulares, 10.3 de Carácter Especial, 10.3.4 CAMPOS DE GOLF.

Las construcciones “campos de golf” son construcciones singulares de carácter especial, su carácter especial se debe a que, a diferencia de otro tipo de construcciones, éstas no tienen volumen sobre el terreno, sino que son consideradas construcciones por hacer un tratamiento especial al suelo.

Realmente se trata de moldear el terreno y colocar la vegetación de manera estratégica para así crear el área de juego. El área de juego como comentábamos anteriormente esta compuesta por los tees, greens y obstáculos.

En este sentido indicábamos en el punto 6.1 del presente informe y poniendo en valor que el carácter singular de la construcción es el campo de juego con vegetación específica altamente cuidada es importante diferenciar las zonas de vegetación entre el área regada y el área no regada, o riego muy escaso diferenciándolo en Área regable entendiendo esta como los tees, las calles, los greens , aparte de bunkers y lagos y el Área no regable entendida como rough, zona arbolada, zonas de vegetación preexistente, etc.

Por lo que, en este sentido, es realmente el AREA REGABLE el recinto que debería ser considerado como construcción singular. Dichas zonas regables se corresponden con las zonas “siempreverdes” compuestas por diversas plantas cespitosas para conformar los tees y greens a lo que se incorpora los bunkers y lagos.

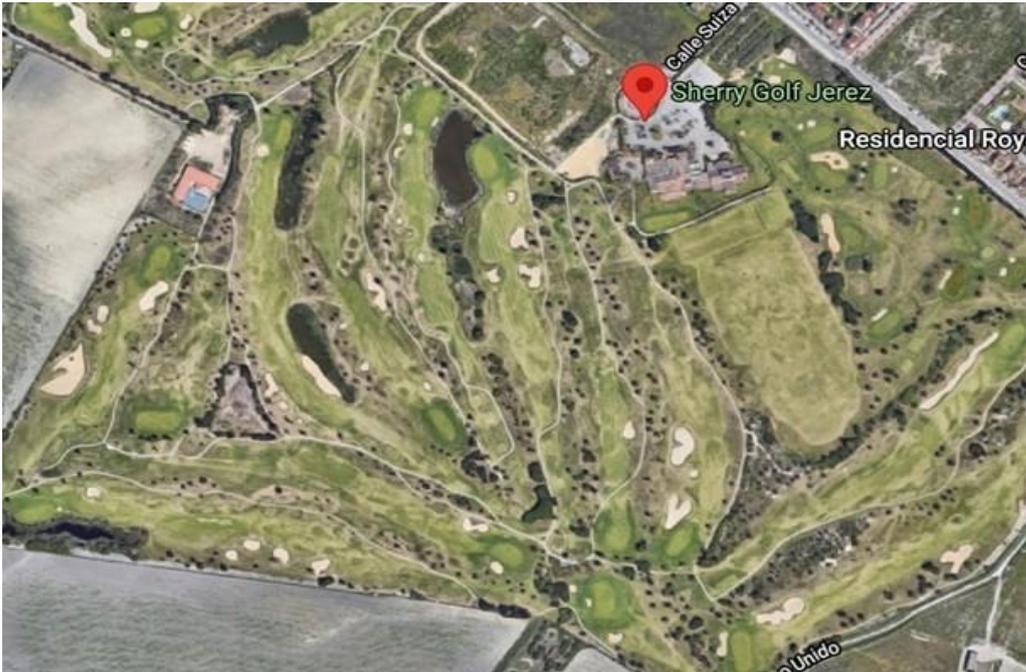
Por otra parte, el AREA NO REGABLE en la que se incluye el rough y la zona arbolada está compuesta por vegetación y arboles (en ocasiones existentes en la zona) autóctona de la zona, o con la capacidad de adaptación al terreno y la climatología sin necesidad de

cuidados hídricos o casi inexistentes, por lo que a dichas zonas, no debería asignarse valor de construcción. Dichas zonas no regables suelen conformar los espacios intermedios entre las zonas regables tal y como se muestra en la siguiente imagen:

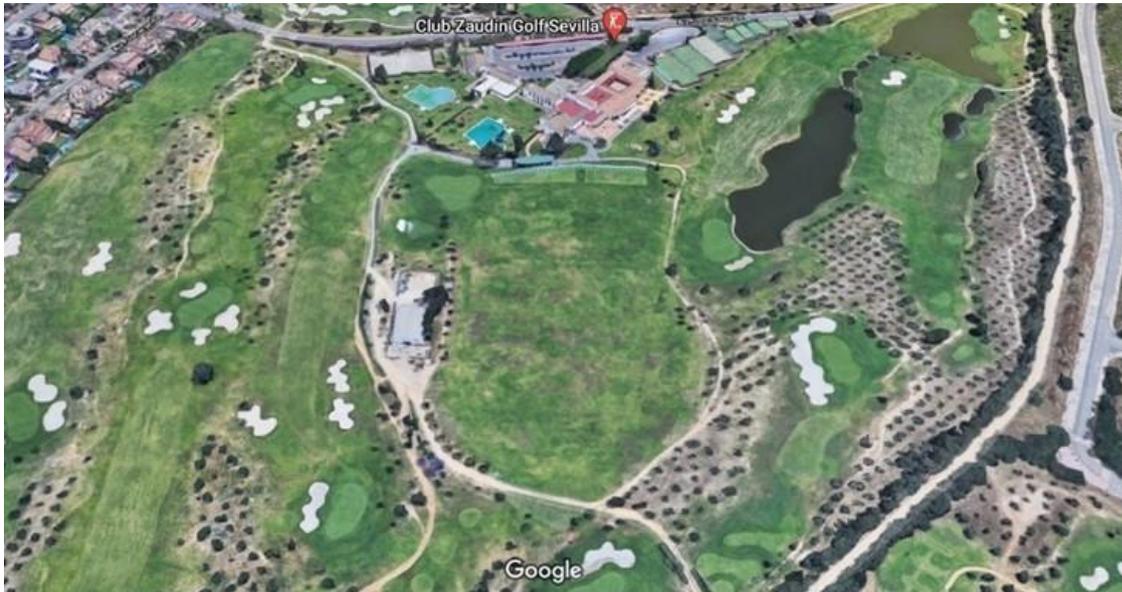


A continuación, se muestran ortofotos de algunos ejemplos de campos de golf:

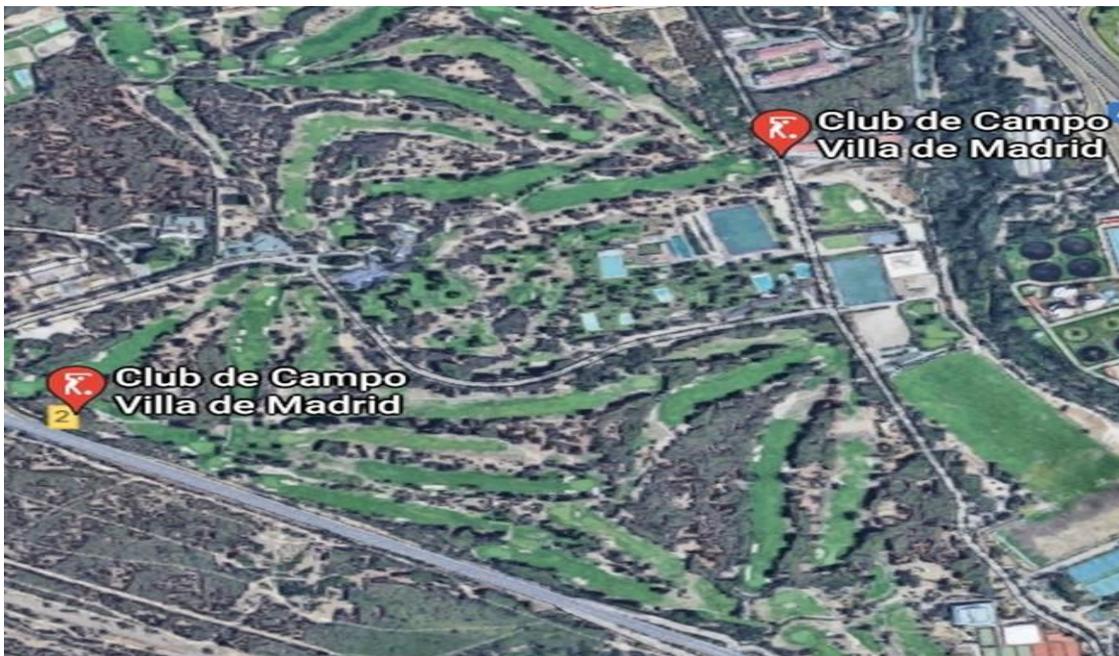
- Sherry Golf Jerez



- Club Zaudin Golf Sevilla



- Club Campo Villa de Madrid



Con respecto a la categoría constructiva, y tal y como se indica en el punto 3.2 del presente informe, Catastro clasifica los campos de golf en tres categorías:

- Gran calidad constructiva
- Calidad constructiva media
- Calidad constructiva sencilla

Dependiendo de los siguientes parámetros:

1. Movimiento de tierras realizados en el emplazamiento. (Dependiendo de la orografía inicial) y notoriedad de modelado artístico del terreno.
2. Superficie media en torno a las 40 ha para campos de 18 hoyos y 20 ha para campos de 9 hoyos
3. Tipo de Instalaciones de drenaje y de riego
4. Número y tamaño de Lago o lagos artificiales
5. Estado del manto vegetal y cantidad y edad del arbolado

Con respecto a asignar una categoría constructiva superior tomando como parámetro la superficie media en torno a las 40 ha para campos de 18 hoyos y 20 ha para campos de 9 hoyos hay que tener en cuenta que no toda esa superficie es construcción del campo, habrá vegetación autóctona, o simplemente zonas donde no hay nada y ni si quiera se ha tratado y está considerando como construcción singular, pero en realidad no forma parte de ella.

Volvemos a hacer hincapié en el carácter especial de los campos de golf, teniendo en cuenta que la superficie de construcción singular no es más que el área regada, se debe tener en cuenta que La superficie total de la parcela no es un elemento determinante a la hora de categorizar un campo de golf.

La realidad constructiva es que la calidad de un campo de golf es siempre la combinación entre el correcto routing de los hoyos de golf con la integración adecuada de los terrenos colindantes, se basa en los siguientes aspectos:

1. **SEGURIDAD:** El campo de golf ha de ser seguro, tanto dentro como fuera sin afectar a las viviendas colindantes. Es importante que el cruce de bolas funcione correctamente, que la bola no vaya hacia viviendas colindantes con el campo, viales próximos y hacia otros golfistas provocando peligrosidad

2. **COMODIDAD DEL RECORRIDO:** Planificación para minimizar las distancias y desniveles de green a tee siguiente y dentro de cada hoyo, debe ser agradable de recorrer, esto garantiza el éxito de comercialización

3. **ESTRATEGIA:** Factor que condiciona a que mercado va dirigido, estéticamente debe ser atractivo para atraer turistas y vender viviendas. Sin renunciar a los dos aspectos anteriores, es un parámetro fundamental ante la posibilidad de celebrar eventos deportivos internacionales, resultando al mismo tiempo polivalente para jugadores de distinto nivel

Además, se tendrá en cuenta: Variedad de hoyos, sea atractivo para jugar, routing (aprovechamiento de la zona), integración de los hoyos aprovechando el paisaje de forma estratégica cuidando el medio ambiente. La dificultad no solo depende de la longitud también de como sea el recorrido (forma, desnivel,) lo mismo pasa con la calidad. Con lo que no por ser más grande será de mejor calidad.

Con todo lo anterior, entendemos que solo debería ser valorada la calidad de la parte del terreno moldeada y sembrada con un riego específico y no las zonas en las que crece hierba o hay arboleda autóctona que estará mejor o peor dependiendo del clima y otras circunstancias. Además, el sistema de riego (a no ser que sean tecnologías muy avanzadas) tendrá las mismas características (materiales) en todos. El sentido de la categoría estará más orientado a la seguridad, la comodidad y la estrategia, definidas anteriormente, los campos de golf tienen sus particularidades especiales por lo que catastro debería tratarlos como tal.

4.3 APLICACIÓN DE COEFICIENTES REDUCTORES

Tal y como se ha indicado en el punto 3 del presente informe, Catastro establece la importancia y trascendencia que la conservación y el mantenimiento tiene para posibilitar la utilización de las instalaciones, de tal manera que un mantenimiento inadecuado las hace inservibles, con la consecuencia de que el valor no evolucione con la antigüedad y el estado de conservación de la edificación en la forma que recogen los coeficientes H e I de la Norma 13.

En este sentido, la propia normativa hace que los campos de Golf no tengan prácticamente coeficientes reductores del valor catastral lo que supone un agravio comparativo con el resto de los inmuebles.

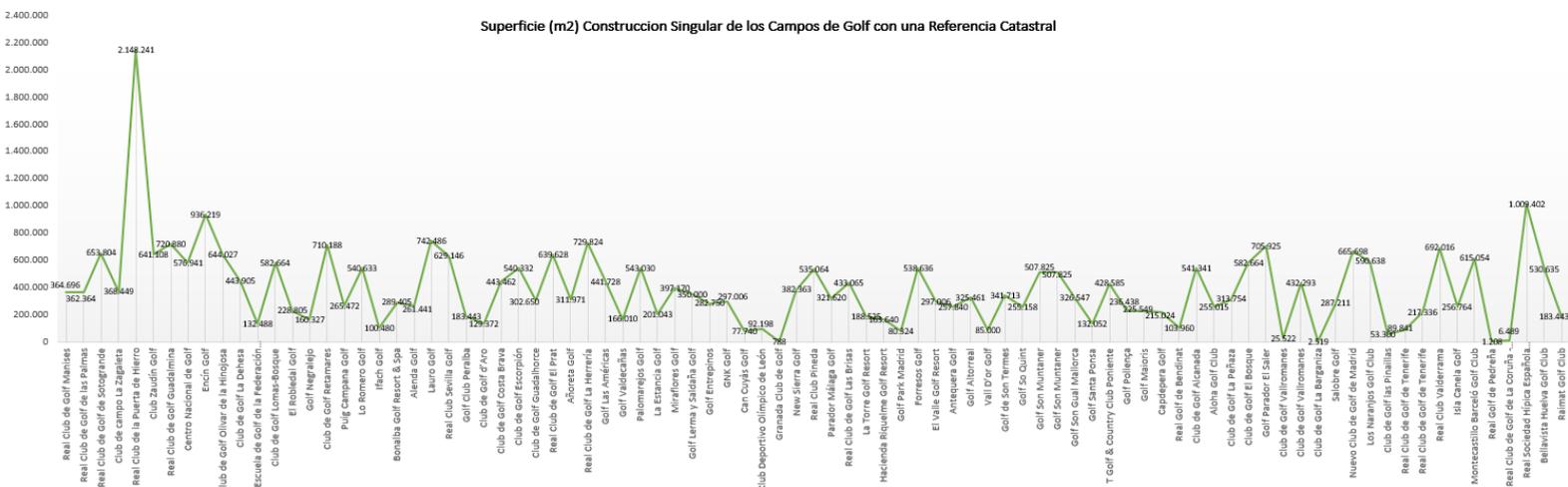
En este sentido cabe destacar lo siguiente:

1. **La vida útil de los campos de golf:** Estas construcciones singulares tienen una vida útil muy corta, el césped se renueva dos veces anualmente. Teniendo en cuenta esto, así como lo tiene Catastro al no aplicar el coeficiente H, se está reiterando que la construcción singular es el área cespitosa.
2. **El valor de la categoría con respecto a la superficie:** No tiene sentido que apliquen un coeficiente por excederse de una superficie predeterminada. Por tanto, una vez más se está reiterando que la categoría no debería depender de la superficie.
3. **El Consumo de agua:** Existe el pensamiento inequívoco sobre este tema. Si bien La construcción de un campo de golf genera un impacto en el consumo hídrico, el golf es una actividad deportiva que necesita gran superficie de suelo y cantidades de agua (8.000 m³ -11.000 m³ por hectárea) asimilables a las requeridas por otros cultivos de regadío, pero de hecho hay cultivos que precisan más cantidades de agua, como el tomate(9.000 m³ -12.000 m³ por hectárea o el maíz, (12.000 m³ - 16.000 m³ por hectárea) según la Guía de Gestión Medioambiental de los campos

de Golf de Andalucía. Es cierto que el mayor impacto no lo genera la implantación del campo, sino la proliferación de usos residenciales y hoteleros que surgen entorno a él.

Con respecto al punto 1,2 y 3, queremos hacer hincapié de nuevo en que la superficie total del campo de golf no debería tener repercusión en la categoría constructiva, así como el abastecimiento de agua. La superficie de la construcción de campo de golf debería estar basada solo en lo que realmente debería ser construcción singular. Para hacernos una idea aproximada de la superficie que tienen los campos pertenecientes a la asociación.

El siguiente grafico muestra la superficie de los campos de golf (tan solo la considerada como la construcción singular: campo de golf) de la asociación con una sola referencia catastral (para considerar la superficie total de la parcela) como podemos comprobar, existe mucha disparidad, y por supuesto en ocasiones se superan las superficies establecidas. *(Adjunto al final de este informe):*



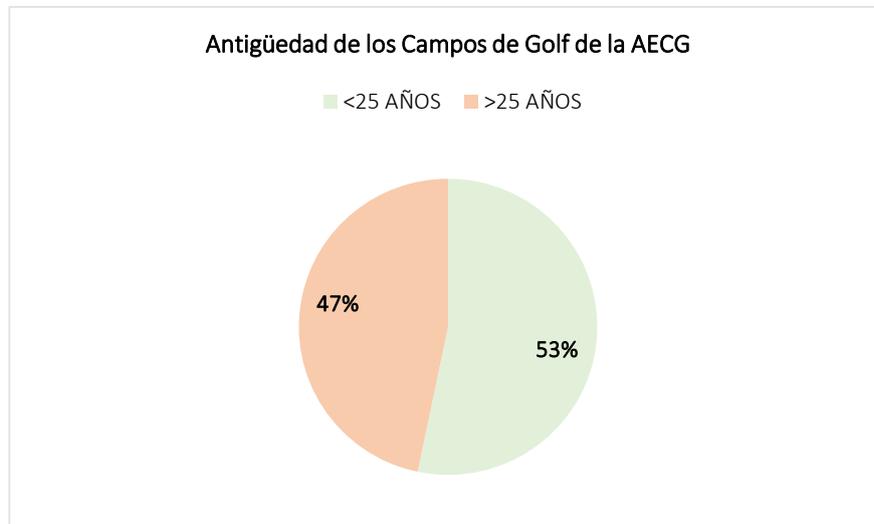
La instrucción establece la condición de más del 25% de la superficie media considerada o menos del 25% de la superficie media. (40 Ha./400.000 m2. en campos de 18 hoyos y 20 Ha./200.000 m2. en campos de 9 hoyos) para clasificar la calidad de los campos de golf.

Pues bien, como podemos comprobar en el grafico anterior, casi todos los campos el porcentaje establecido de los 200.000 m2 para campos de 9 hoyos y los 400.000 para campos de 18 hoyos. Por ello se ha detener en cuenta de nuevo que no toda la superficie

debe considerarse como construcción singular, por lo que dicha superficie, al no ser la real de la construcción “campo de golf” no debería afectar en la categoría constructiva.

4. **La calidad ambiental que generan**: Los proyectos de campos de golf deben cumplir el estudio de impacto ambiental. Se debe tener en cuenta la Ley 21/2013 EIA que establece la legislación de la Evaluación del impacto Ambiental, además de las leyes reguladoras de cada comunidad que tienen las competencias, legislaciones autonómicas de protección del medio ambiente, y estas establecen si el programa de evaluación es de obligado cumplimiento en los campos de golf: búsqueda de recursos naturales a la hora de proyectar, mejora e integración en el entorno natural. Procura no crear impacto, no solo trata de ser respetuoso con el medioambiente, sino que además busca intensificar su valor. Llegando a crear espacios ecosistémicos dentro de un área urbana.
5. **Promoción Inmobiliaria que provoca**: las zonas colindantes se revalorizan y son más atractivas para la construcción de viviendas y hoteles. Con la crisis que estamos viviendo, la calidad de vida y búsqueda de un entorno verde comienza a ser prioritario para las personas. La máxima exposición paisajista y visual desde el área residencial, comercial u hotelero suponen un gran atractivo con lo que el campo de golf potencia la viabilidad económica.
6. **El estado de conservación**: Solo se admite el coeficiente 0,50 cuando la superficie exceda que la superficie que debería tener el campo, El coeficiente H e I no se aplicará, según circular, y hemos de tener en cuenta que los campos de golf en España comienzan a tener más de 25 años, y empiezan a necesitar remodelación, el golfista y las necesidades han cambiado y los campos deben adaptarse a ellas. Actualmente en España los campos empiezan a tener más de 25 años por lo que el golfista y las tecnologías cambian y hay que adaptar el campo a las nuevas necesidades.

Según estudio realizado sobre los campos de golf pertenecientes a la asociación obtenemos los siguientes datos:



Por lo que comprobamos que casi la mitad de los campos de golf ya tienen 25 años, por lo que se ha de considerar que el paso del tiempo da lugar a una depreciación del estado de conservación necesitando ser remodelados para adaptarse a sus condiciones de uso.

7. **Desde el punto de vista económico:** los campos de golf generan movimiento importante en la economía española, por un lado, un turismo muy fiel, de larga y media estancia, con alto poder adquisitivo, por otro lado, la promoción inmobiliaria que se genera alrededor por ser de un atractivo fuerte estar en contacto con la naturaleza y zonas verdes. Actualmente dada la crisis que atravesamos, así como los meses que los campos han estado cerrados al público, estos mismos han tenido que ser cuidados y tratados, ya que su mantenimiento es fundamental, El coste anual medio de mantenimiento de un campo de golf de 18 hoyos en España es aproximadamente de 450.000 a 600.000 €, las pérdidas generadas son muy grandes, ya que no ha habido turismo que lo pueda contrarrestar.
8. **La paralización del turismo:** Los campos de la Asociación Española de Campos de Golf suponen un gran atractivo para el turismo del país, y uno de sus máximos afluentes son turistas, por eso mismo si no hay turistas, el campo de golf decae, si bien es cierto que poco a poco comienza a ser un deporte que tras la crisis sanitaria los españoles buscan por estar en contacto con la naturaleza, pero el beneficio del

turismo no se ha podido ver recompensado que es el más significativo, de media y larga estancia.

Existen campos de Golf declarados de interés turístico CGIT por el impacto que causa el turismo como consecuencia de su localización en una zona.

Artículo 40. Campos de golf de interés turístico:

1. Si no existiera Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o el mismo no contemplara expresamente la actuación de campos de golf objeto de declaración de Interés Turístico, bastará para su efectiva implantación conforme a su legislación específica que en el procedimiento de la declaración de campo de golf de Interés Turístico se dé audiencia a las Administraciones Públicas afectadas por plazo no inferior a dos meses, información pública por plazo no inferior a un mes, y requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de los intereses públicos afectados, cuando sean legalmente preceptivos.

2. Las determinaciones contenidas en la declaración de campo de golf de Interés Turístico vincularán directamente al planeamiento del municipio afectado, que deberá incorporarla mediante innovación urbanística.

	CAMPO DE GOLF	CAMPO DE GOLF DE INTERÉS TURÍSTICO (CGIT)
Concepto	Instalación destinada a la práctica de este deporte que cumpla con los requerimientos y especificaciones técnicas exigidas por el organismo competente para regular su práctica y reúna las condiciones de calidad exigidas en la presente norma.	Instalaciones que, reuniendo las características definitorias contenidas en el artículo 2 del presente Decreto, tengan una especial relevancia por su incidencia potencial en la cualificación de la oferta turística y su desestacionalización, ampliando la oferta deportiva y de ocio asociada al turismo del ámbito territorial donde sean implantados
Superficie mínima del campo	9 hoyos y mínimo de 20 hectáreas, debiendo exigirse otras 20 más por cada 9 hoyos adicionales.	18 hoyos, 70 hectáreas y un recorrido de 6.000 m.
Oferta de turismo reglado	No es obligatorio. Si se oferta, ha de ser establecimientos hoteleros y mínimo de 4 estrellas.	No es obligatorio. Si se oferta, ha de ser establecimientos hoteleros y mínimo de 4 estrellas.
Oferta de turismo residencial	No compatibles	Se autorizan mediante la Declaración de Interés Turístico por la Comisión Técnica de Calificación. Antes, con el Decreto de 2008, era necesario que se contemplara en los correspondientes Planes de Ordenación del Territorio del Plan Subregional. Las características de estas áreas deben cumplir con la legislación de ordenación urbanística y con la aprobación de la Comisión.
Aguas	Autorización del organismo de la cuenca Plan de Conservación del Agua	Autorización del organismo de la cuenca Plan de Conservación del Agua
Certificación de calidad y ambiental	No necesita	Obligatoriamente ha de obtener una certificación de calidad ISO 9000 y otra ISO 14000 de Sistema integrado de gestión ambiental.
Plan de comercialización	No necesita	Obligatorio, orientado a la explotación turística del campo
Usos complementarios (Otros parámetros)	No se establecen mínimos Aparcamientos adecuados a la categoría del campo	Servicios mínimos en la Casa Club: bar, restaurante, vestuarios y <i>Caddy Master</i> Aparcamientos con 100 plazas como mínimo (40 adicionales por cada 9 hoyos más)

Cuadro XI.4. Comparación de los campos de golf (categoría general) y los campos de golf de Interés Turístico, conforme al Decreto 43/2008 y 309/2010.

Por todo lo anterior, entendemos que es factible solicitar el Coeficiente N) Depreciación económica previsto en el RD 1020/1993 y que detallamos a continuación:

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas y **también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso.** Todo ello

enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos y construcciones escalonadas de terrazas que formen parte de una vivienda o local y sean en uso privativo. Será compatible con cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

Su aplicación habrá de ser justificada en la Ponencia de valores, con aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, con referencia a los criterios que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser los siguientes:

1. Situaciones de apreciación: $1,80 \geq N > 1,00$.
2. **Situaciones de depreciación: $1,00 > N \geq 0,50$.**

5 EJEMPLOS REALES

- Ejemplo de la común valoración realizada en campos de Golf:



Can Cuyàs golf

- Referencia catastral 0233901DF2803C0001SO





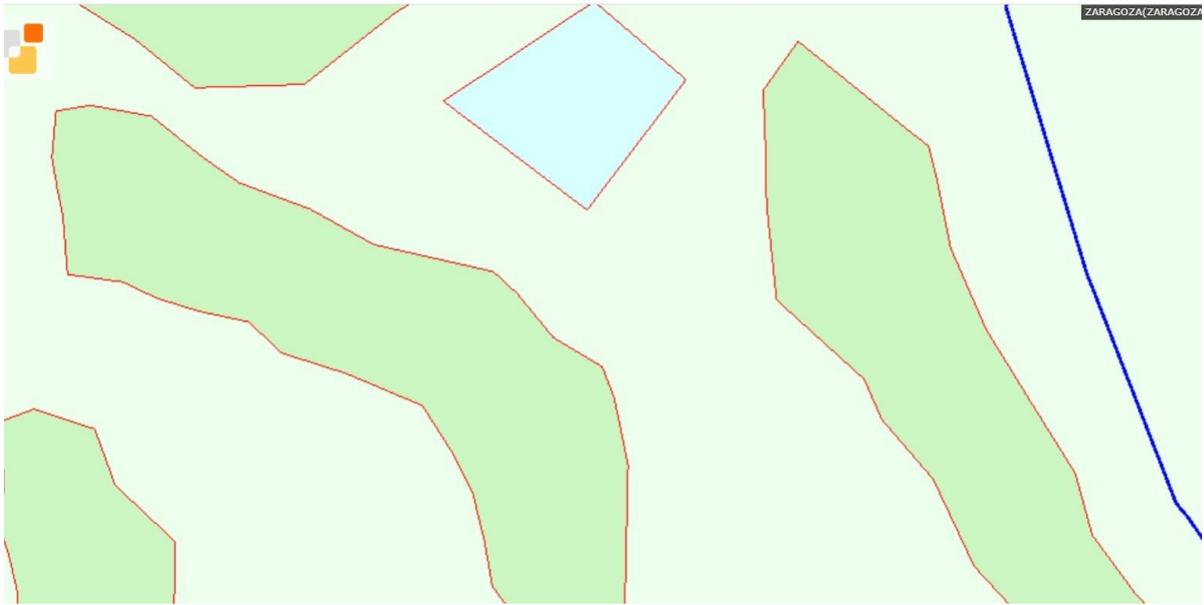
- Ejemplo de un campo de golf valorado correctamente:



La Peña Club de Golf

- Referencia catastral 002500100XM61A0001DW





6. CONCLUSIONES

Tras el estudio realizado, se recomienda iniciar un escrito a la Gerencia del Catastro con el fin de reducir la valoración catastral actual asignada a los campos de golf argumentando en base al presente informe lo siguiente:

1. Delimitación a la hora de valorar catastralmente los campos de Golf.

Distinguiendo por tanto entre:

Área regable: Las zonas básicas de los campos de golf son los tees, las calles, los greens , aparte de bunkers y lagos. Por su composición cespitosa el green y el tee son las zonas que necesitan más riego, seguida por las calles. Por tanto, la superficie que cada campo dedica a cada zona influirá en la demanda de agua total.

Área no regable: El rough la zona arbolada, está compuesta estratégicamente por vegetación y arboles (en ocasiones existentes en la zona) autóctona de la zona, o con la capacidad de adaptación al terreno y la climatología sin necesidad de cuidados adicionales. En ocasiones cuando estas zonas son muy frondosas y verdes, no quiere decir que sea por el trato y riego recibido, sino por el propio clima de la zona

Esta área no regable corresponde generalmente en torno a un 15% del perímetro total de los campos de golf, por lo que esa superficie debería valorarse con unos valores tanto de suelo como de construcción prácticamente despreciables.

2. Solicitar Coeficiente N de depreciación económica

3. Dada la cantidad de variantes en lo que se refiere al tipo valorativo de los campos de golf pertenecientes a la asociación, según sea de aplicación o no la instrucción, la clase de suelo, el uso principal, la superficie... se recomienda un estudio individualizado de cada caso con el fin de proporcionar la mejor situación tributaria para los intereses de los asociados donde se refleje refleje correctamente la situación física y jurídica de cada uno de ellos.

Superficie (m2) Construccion Singular de los Campos de Golf con una Referencia Catastral

