

Normas técnicas de valoración. Bienes Inmuebles Urbanos.

> 2021

Índice

INTRODUCCIÓN.....	2
1. CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	3
2. COEFICIENTE DE GASTOS Y BENEFICIOS DE LA PROMOCIÓN.....	3
2.1. Determinación general del coeficiente Kp.....	3
2.2. Reglas especiales de aplicación del coeficiente de gastos y beneficios de la promoción en inmuebles valorados por unitario.....	5
3. VALOR DEL SUELO.....	6
3.1. Aspectos generales.....	6
3.2. Fórmula para determinar el valor del suelo por repercusión.....	6
3.3. Fórmula para determinar el valor del suelo por unitario.....	6
3.4. Importe del valor de suelo.....	7
3.5. Coeficientes correctores del valor del suelo.....	8
4. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.....	12
4.1. Aspectos generales.....	12
4.2. Fórmula para determinar el valor de la construcción.....	12
4.3. MBC: Módulo Básico de la Construcción.....	12
4.4. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.....	14
4.4.1. Tipología.....	14
4.4.2. Categoría.....	15
4.4.3. Antigüedad.....	16
4.4.4. Estado de conservación.....	17
4.5. Superficie.....	18
5. COEFICIENTES CORRECTORES CONJUNTOS.....	19
5.1. Depreciación funcional o inadecuación.....	19
5.2. Vivienda o local interior.....	19
5.3. Finca afectada por cargas singulares.....	19
5.4. Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco.....	19
5.5. Inmueble arrendado sometido al régimen de prórroga forzosa.....	19
5.6. Apreciación y depreciación económica.....	19
5.6.1. Viviendas con terrazas.....	20
5.6.2. Viviendas u oficinas con superficie construida con elementos comunes distinta a la normal.....	20
5.6.3. Locales comerciales con superficie construida ≥ 150 m ²	20
5.6.4. Viviendas situadas en planta baja o primera.....	20
5.6.5. Oficinas en general, situadas en planta primera.....	20
5.6.6. Viviendas situadas en edificios de uso residencial plurifamiliar que cuenten con piscina comunitaria y/o zonas deportivas comunes.....	20
5.6.7. Viviendas situadas en urbanizaciones privadas de uso residencial unifamiliar en hilera, aislada o pareada que cuenten con piscina comunitaria y/o zonas deportivas comunes.....	20
5.6.8. Depreciación económica por adecuación al mercado.....	20
6. VALOR DE UN INMUEBLE URBANO.....	23
7. PLAZAS DE GARAJE, TRASTEROS Y LOCALES COMERCIALES.....	24
7.1. Plazas de garaje.....	24
7.2. Trasteros.....	27
7.3. Locales comerciales.....	29
8. SUELOS URBANIZABLES.....	30
9. OTRAS NORMAS DE VALORACIÓN.....	32
9.1. Parcelas infraedificadas en zonas consolidadas.....	32
9.2. Parcelas ocupadas por construcciones manifiestamente ruinosas.....	32
9.3. Parcelas subedificadas.....	32
9.4. Parcelas sobreedificadas.....	32
9.5. Valoración de un edificio en construcción.....	33



INTRODUCCIÓN

Las presentes Normas Técnicas de Valoración de la Agència Tributària Valenciana describen la metodología, los módulos y los coeficientes correctores de aplicación en las comprobaciones de valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana que se efectúen por el medio previsto en el artículo 57.1.e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (dictamen de peritos de la Administración) en los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones.

1. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

El valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiere.

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

$$V_V = K_P \times (V_r + V_C) \quad (1.1)$$

Siendo :

V_V	Valor en venta del producto inmobiliario en euros/m ² construido.
V_r	Valor del suelo en euros/m ² construido.
V_C	Valor de la construcción en euros/m ² construido.
K_P	Coefficiente por gastos y beneficios de la promoción = 1,40 x F_L

2. COEFICIENTE DE GASTOS Y BENEFICIOS DE LA PROMOCIÓN.

2.1. Determinación general del coeficiente K_P .

El coeficiente K_P pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad y por tanto puede variar en función del producto inmobiliario.

En la normativa sobre valoración recogida en el RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas sobre valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se establece un coeficiente "1,40" por gastos y beneficios de promoción multiplicado por un factor de localización F_L que evalúa la diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la promoción inmobiliaria.

La circular 01.04/11/P, de 7 de marzo de la DG del Catastro, vincula el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción, y consiguientemente el factor de localización, a la jerarquía de valores de repercusión R, con valores comprendidos entre 1,10 y 1,50. De igual forma, en las valoraciones por unitario se vincula el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción, a la jerarquía de valores unitarios U, con valores comprendidos entre 1,00 y 1,40.

El valor que adopte por tanto el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción dependerá del importe del valor del suelo asignado dentro de la jerarquía correspondiente.

En la tabla 2.1 se recoge la correspondencia entre zonas de valor del suelo y coeficientes de gastos y beneficios de la promoción de acuerdo a las circulares correspondientes:

Tabla 2.1

JERARQUÍA DE VALORES DE SUELO Y COEFICIENTE POR GASTOS Y BENEFICIOS DE LA PROMOCIÓN											
REPERCUSIÓN						UNITARIO					
2012 - 2019		2020		2021		2012 - 2019		2020		2021	
JERARQUÍA DE VALOR	KP	JERARQUÍA DE VALOR	KP	JERARQUÍA DE VALOR	KP	JERARQUÍA DE VALOR	KP	JERARQUÍA DE VALOR	KP	JERARQUÍA DE VALOR	KP
R01	1,50	R01	1,40	R01	1,45	U01	1,40	U01	1,35	U01	1,40
R02	1,50	R02	1,40	R02	1,45	U02	1,40	U02	1,35	U02	1,40
R03	1,50	R03	1,40	R03	1,45	U03	1,40	U03	1,35	U03	1,40
R04	1,45	R04	1,40	R04	1,45	U04	1,40	U04	1,35	U04	1,40
R05	1,45	R05	1,40	R05	1,45	U05	1,40	U05	1,35	U05	1,40
R06	1,45	R06	1,35	R06	1,45	U06	1,40	U06	1,30	U06	1,35
R07	1,45	R07	1,35	R07	1,45	U07	1,40	U07	1,30	U07	1,35
R08	1,40	R08	1,35	R08	1,40	U08	1,40	U08	1,30	U08	1,35
R09	1,40	R09	1,35	R09	1,40	U09	1,35	U09	1,30	U09	1,35
R10	1,40	R10	1,30	R10	1,40	U10	1,35	U10	1,25	U10	1,30
R11	1,40	R11	1,30	R11	1,40	U11	1,35	U11	1,25	U11	1,30
R12	1,40	R12	1,30	R12	1,40	U12	1,35	U12	1,25	U12	1,30
R13	1,40	R13	1,30	R13	1,40	U13	1,35	U13	1,25	U13	1,25
R14	1,40	R14	1,25	R14	1,40	U14	1,35	U14	1,20	U14	1,25
R15	1,40	R15	1,25	R15	1,40	U15	1,30	U15	1,20	U15	1,25
R16	1,40	R16	1,25	R16	1,35	U16	1,30	U16	1,20	U16	1,20
R17	1,40	R17	1,25	R17	1,35	U17	1,30	U17	1,20	U17	1,20
R18	1,40	R18	1,20	R18	1,30	U18	1,30	U18	1,15	U18	1,20
R19	1,40	R19	1,20	R19	1,30	U19	1,30	U19	1,15	U19	1,15
R20	1,40	R20	1,20	R20	1,25	U20	1,30	U20	1,15	U20	1,15
R21	1,40	R21	1,20	R21	1,25	U21	1,30	U21	1,15	U21	1,15
R22	1,40	R22	1,15	R22	1,20	U22	1,30	U22	1,10	U22	1,10
R23	1,40	R23	1,15	R23	1,20	U23	1,30	U23	1,10	U23	1,10
R24	1,40	R24	1,15	R24	1,20	U24	1,30	U24	1,10	U24	1,10
R25	1,40	R25	1,10	R25	1,20	U25	1,30	U25	1,05	U25	1,05
R26	1,35	R26	1,10	R26	1,15	U26	1,30	U26	1,05	U26	1,05
R27	1,35	R27	1,10	R27	1,15	U27	1,25	U27	1,05	U27	1,05
R28	1,35	R28	1,05	R28	1,10	U28	1,25	U28	1,00	U28	1,00
R29	1,35	R29	1,05	R29	1,10	U29	1,25	U29	1,00	U29	1,00
R30	1,35	R30	1,05	R30	1,05	U30	1,25	U30	1,00	U30	1,00
R31	1,35	R31	1,00	R31	1,05	U31	1,25	U31	1,00	U31	1,00
R32	1,35	R32	1,00	R32	1,00	U32	1,25	U32	1,00	U32	1,00
R33	1,35	R33	1,00	R33	1,00	U33	1,25	U33	1,00	U33	1,00
R34	1,35	R34	1,00	R34	1,00	U34	1,25	U34	1,00	U34	1,00
R35	1,35					U35	1,25				
R36	1,35					U36	1,25				
R37	1,30					U37	1,25				
R38	1,30					U38	1,20				
R39	1,30					U39	1,20				
R40	1,30					U40	1,20				
R41	1,30					U41	1,20				
R42	1,30					U42	1,20				
R43	1,25					U43	1,15				
R44	1,25					U44	1,15				
R45	1,25					U45	1,15				
R46	1,25					U46	1,10				
R47	1,20					U47	1,10				
R48	1,20					U48	1,10				

R49	1,20					U49	1,10				
R50	1,20					U50	1,10				
R51	1,20					U51	1,10				
R52	1,15					U52	1,05				
R53	1,15					U53	1,05				
R54	1,15					U54	1,05				
R55	1,15					U55	1,05				
R56	1,10					U56	1,00				
R57	1,10					U57	1,00				
R58	1,10					U58	1,00				
R59	1,10					U59	1,00				
R60	1,10					U60	1,00				

2.2. Reglas especiales de aplicación del coeficiente de gastos y beneficios de la promoción en inmuebles valorados por unitario.

- En los inmuebles construidos valorados por unitario se aplicará el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte de suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja pero sin incluir en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas descubiertas o correspondientes a obras de urbanización y jardinería. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.
- En los supuestos de SOLARES o SUELOS VACANTES, el coeficiente K_p será igual a 1, ya que no hay promoción, y, por tanto, no hay gastos ni beneficios derivados de la misma que hayan de tenerse en cuenta en la valoración.
- En el caso de construcciones situadas en suelos de naturaleza rústica vinculadas a la actividad agraria, el coeficiente por gastos y beneficios de la promoción será igual a 1.

3. VALOR DEL SUELO.

3.1. Aspectos generales.

Con carácter general, el valor del suelo se determinará por el valor de repercusión definido en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial.

El valor del suelo también se podrá determinar por su valor unitario, definido en euros por metro cuadrado de suelo, en los siguientes supuestos:

- Urbanizaciones de uso residencial de edificación abierta, tipología unifamiliar aislada o pareada.
- Viviendas unifamiliares en casco urbano ("casas de pueblo").
- Urbanizaciones de uso industrial, y cuando exista indefinición de la edificabilidad o esta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.
- Suelo sin edificar, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan.
- Cuando las características del producto inmobiliario desaconsejen la utilización de valores de repercusión.

Siempre que existan Valores de Repercusión, se podrá obtener el Valor Unitario correspondiente, aplicando la siguiente fórmula:

$$V_U = V_{R0} \times E_0 + V_{R1} \times E_1 + V_{R2} \times E_2 + \dots + V_{Rn} \times E_n \quad (3.1)$$

Siendo:

V_U : Valor unitario, en euros/m² de suelo.

$V_{R0}, V_{R1}, V_{R2} \dots V_{Rn}$: Valores de repercusión diferenciados por USOS, en euros/m² de construcción.

$E_0, E_1, E_2 \dots E_n$: Edificabilidades diferenciadas por USOS, en m² de construcción / m² de suelo.

3.2. Fórmula para determinar el valor del suelo por repercusión.

$$V_{SUELO} = V_r \times S_c = VRC \times C_s \times S_c \quad (3.2)$$

Siendo:

VRC Importe del valor de suelo por repercusión en euros / m² construido.

C_s Coeficientes correctores del valor del suelo = $C_{S1} \times C_{S2} \times \dots \times C_{Sn}$

S_c Superficie construida.

3.3. Fórmula para determinar el valor del suelo por unitario.

$$V_{SUELO} = V_u \times S_s = VUC \times C_s \times S_s \quad (3.3)$$

Siendo:



VUC	Importe del valor de suelo por unitario en euros / m ² suelo.
Cs	Coefficientes correctores del valor del suelo = C _{S1} x C _{S2} x ... x C _{Sn}
Ss	Superficie de suelo en m ² .

3.4. Importe del valor de suelo.

El importe del valor de suelo se obtiene por el método residual estático. Para ello se deduce del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_r = \frac{V_v}{K_p} - V_c \quad (3.4)$$

La obtención del importe del valor del suelo por el método residual estático se realiza sobre la base de un estudio del mercado local de valores de transmisión, tasación u oferta estadísticamente significativo realizado a partir de una muestra formada por testigos comparables obtenidos de alguna de las siguientes fuentes:

- Valores de transmisión de inmuebles comparables declarados por los contribuyentes, obtenidos de la documentación suministrada por los Notarios y Registradores de la Propiedad en cumplimiento del artículo 36.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de marzo de 2004.
- Valores de tasación hipotecaria en garantía de préstamos, créditos o reconocimiento de deuda de inmuebles comparables.
- Valores de oferta de inmuebles comparables obtenidos de portales inmobiliarios. En el caso de emplear testigos con valores de oferta estos se deberán corregir mediante un coeficiente corrector comprendido entre 0,70 y 1,00 que adecue el valor de oferta al valor real de mercado. La aplicación de este coeficiente deberá quedar debidamente justificado mediante un estudio individualizado de los márgenes habituales de negociación del mercado local.

Para la determinación de un testigo como inmueble comparable se debe atender a las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica que en cada caso sean procedentes:

- Localización.
- Fecha de transmisión, tasación u oferta.
- Uso.
- Tipología.
- Configuración geométrica de la parcela.
- Parámetros urbanísticos básicos.
- Superficie.
- Antigüedad y estado de conservación.
- Calidad de la edificación.

Se considera como fecha admisible de transmisión, tasación u oferta de un testigo la que esté comprendida en un periodo máximo de 1 año contado desde la fecha de devengo. Los valores de los testigos cuya fecha de transmisión, tasación u oferta esté fuera de este periodo se deberán corregir mediante coeficientes de actualización que los adecúen a la evolución experimentada por el mercado inmobiliario en ese periodo.



Los coeficientes de actualización se obtendrán como la relación entre el valor medio de tasación del municipio a fecha de devengo y el valor medio de tasación en la fecha de transmisión, tasación u oferta del testigo.

Se considera como valor medio de tasación a una fecha determinada la media de los valores publicados por el Ministerio de Fomento (<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>) para los 4 últimos trimestres en el municipio o, en su defecto, en la provincia.

El importe del módulo de valor del suelo se obtendrá de los cuadros de jerarquía de valores de suelo publicados¹ en cada ejercicio. De estos cuadros se asignará aquella zona de valor cuyo importe coincida con el valor máximo inmediatamente inferior a la media de los importes de valor de suelo de los testigos obtenidos por el método residual estático.

3.5. Coeficientes correctores del valor del suelo.

A) Fachada a varias vías públicas.

A-1) Parcela con dos fachadas a vía pública, formando esquina: coeficiente 1,10.

A-2) Parcela con tres fachadas a vía pública, formando esquina: coeficiente 1,15.

Campo de aplicación:

- Suelo sin edificar valorado por unitario o repercusión.
- Ordenación en manzana cerrada.

B) Longitud de fachada de la parcela inferior a la mínima establecida por el planeamiento: coeficiente 0,60 a 1,00. En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM , siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento.

En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

Campo de aplicación:

- Suelo sin edificar valorado por unitario o repercusión.

1

Cuadros de jerarquía de valores de suelo publicados:

2021	Circular 02.04/2021/P, de 16 de marzo.
2020	Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero.
2019	Circular 01.04/2019/P, de 23 de enero.
2018	Circular 03.04/2017/P, de 28 de noviembre.
2017	Circular 07.04/2016/P, de 16 de diciembre.
2016	Circular 01.04/2016/P, de 8 de febrero.
2015	Circular 03.04/15/P, de 6 de febrero.
2014	Circular 01.04/14/P, de 18 de febrero.
2013	Circular 01.04/13/P, de 11 de enero.
2012	Circular 02.04/12/P, de 10 de febrero.
2011	Circular 01.04/11/P, de 7 de marzo.



C) Fondo excesivo: en parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permite agotar las condiciones de edificabilidad definidas en el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/n+1$, siendo "n" el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle.

En el caso de parcelas con más de una fachada se trazará una paralela a la fachada de la calle de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente $1/n+1$, siendo "n" el número de plantas de edificación permitidas en la calle de mayor valor unitario.

Campo de aplicación:

- Suelo sin edificar valorado por unitario.

D) Superficie distinta a la mínima establecida en el planeamiento: coeficiente 0,70-0,80.

En las parcelas con superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM < 1$: 0,80 (aplicable a toda la superficie).

- Suelo sin edificar.
- Cualquier ordenación sólo si no se conceden licencias de obra, por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente.

$2 < S/SM$: 0,70 (aplicable a la superficie que exceda de $2 \times SM$).

- Suelo sin edificar.
- Para ordenación abierta.

Este coeficiente no será de aplicación en suelo urbanizable.

E) Inedificabilidad temporal: parcela o subparcela no edificada que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulta total o parcialmente inedificada: coeficiente 0,60.

En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60.

Campo de aplicación:

- Suelo sin edificar valorado por unitario o repercusión.
- Siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año.
- No será de aplicación en suelo urbanizable.

La aplicación de este coeficiente excluirá la aplicación de cualquier otro.

F) Desmorte excesivo: coeficiente 0,85

En caso de parcelas o subparcelas no edificadas cuando esta característica tenga condición singular y no en los casos en que estuviese generalizado en la calle o zona a la que pertenece la parcela.

Campo de aplicación:

- Suelo sin edificar valorado por unitario o repercusión.

G) Urbanización incompleta , falta de servicios urbanos.

En aquellas parcelas que tengan un grado de urbanización incompleto, se minorará el valor del suelo en función del coste de los servicios urbanísticos pendientes.

H) Afecciones por tendidos eléctricos, infraestructuras y elementos naturales y servidumbres de paso: coeficiente 0,80 (aplicable a toda la superficie de la parcela).

I) Calidad de la urbanización.

Las diferencias de calidad de las obras de urbanización del entorno urbano se podrán ponderar mediante la aplicación de los siguientes coeficientes correctores:

Tabla 3.1

CALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	
ALTA	1,40
MEDIA-ALTA	1,20
MEDIA	1,00
MEDIA-BAJA	0,80
BAJA	0,60

Criterios para la determinación de la calidad de las obras de urbanización:

- Se considera que una urbanización tiene una calidad media cuando dispone de los servicios necesarios para cumplir con los estándares actuales mínimos exigibles a las obras de urbanización.
- Se considera que la calidad de urbanización es media-alta cuando las obras de urbanización comportan una dotación de servicios superiores a los de calidad media.
- Se considera que la calidad de urbanización es alta cuando las obras de urbanización además de comportar una dotación de servicios superiores a los de calidad media se utilicen materiales de alta calidad.
- Se considera que la calidad de urbanización es media-baja cuando las obras de urbanización comportan una dotación de servicios inferiores a los de calidad media.
- Se considera que la calidad de urbanización es baja cuando las obras de urbanización comportan una dotación de servicios que además de ser inferiores a los de calidad media se utilicen materiales de baja calidad.

Campo de aplicación:



- Este coeficiente solo se podrá aplicar cuando el importe del valor de suelo se haya obtenido a partir de testigos cuya calidad de la urbanización difiera de la calidad de la urbanización del entorno urbano donde se ubique el inmueble objeto de valoración.

J) Estado de conservación de la urbanización.

El estado de conservación de las obras de urbanización del entorno urbano donde se ubique el inmueble se podrán ponderar mediante la aplicación de los siguientes coeficientes correctores:

Tabla 3.2

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
NORMAL	1,00
REGULAR	0,85
DEFICIENTE	0,50

Criterios para la determinación del estado de conservación de las obras de urbanización:

- Se considera que una urbanización tiene un estado de conservación normal cuando no necesita reparaciones importantes.
- Se considera que una urbanización tiene un estado de conservación regular cuando necesita reparaciones aunque sin comprometer sus condiciones normales de uso.
- Se considera que una urbanización tiene un estado de conservación deficiente cuando necesita reparaciones de relativa importancia que comprometan sus condiciones normales de uso.

Campo de aplicación:

- Este coeficiente solo se podrá aplicar cuando el importe del valor de suelo se haya obtenido a partir de testigos cuya urbanización tenga un estado de conservación diferente del estado de conservación de la urbanización del entorno urbano donde se ubique el inmueble objeto de valoración.

4. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

4.1. Aspectos generales.

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual teniendo en cuenta su uso, tipología, calidad y carácter histórico-artístico y depreciándose, cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución material, los gastos generales, los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

4.2. Fórmula para determinar el valor de la construcción.

El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido del producto del módulo básico de la construcción (MBC) por los coeficientes de tipología y categoría y corregido con los coeficientes de antigüedad y estado de conservación que le fueran de aplicación:

$$V_{\text{CONSTRUCCION}} = V_c \times S_c = \text{MBC} \times C_c \times S_c \quad (4.1)$$

Siendo:

$V_{\text{CONSTRUCCION}}$	Valor de las construcciones en euros
MBC	Módulo básico de la construcción en euros / m ² construcción
C_c	Coefficientes correctores de las construcciones = $C_{\text{TIPOLOGÍA}} \times C_{\text{CATEGORÍA}} \times C_{\text{ANTIGÜEDAD}} \times C_{\text{EST. DE CONSERV.}}$
S_c	Superficie de las construcciones en m ²

4.3. MBC: Módulo Básico de la Construcción.

El Módulo Básico de la Construcción (MBC) expresa el coste unitario por metro cuadrado construido de una construcción de uso residencial plurifamiliar con un nivel medio de calidad de los acabados².

El importe de este coste está integrado por el coste unitario de ejecución material (CUE), los gastos generales (GG) y el beneficio industrial del contratista (BI), los honorarios profesionales (H) y el importe de los tributos que gravan la construcción (T):

$$\text{MBC} = \text{CUE} + \text{GG} + \text{BI} + \text{H} + \text{T} \quad (4.2)$$

² Coste por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia de acuerdo con la definición y las características definidas por el Instituto Valenciano de la Edificación.
El valor de la construcción individualizado a cada caso particular se obtendrá mediante los coeficientes de tipología, categoría, antigüedad y estado de conservación.



- Para determinar el coste unitario de ejecución material (CUE) se partirá del Módulo Básico de Edificación (MBE) determinado para la fecha de devengo por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).
- Los conceptos por gastos generales (GG), beneficio industrial (BI), honorarios profesionales (H) y tributos que gravan la construcción (T) se podrán obtener como un porcentaje del coste de ejecución material de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 4.1

CONCEPTO		% CUE
GG	Gastos generales	13 %
BI	Beneficio industrial	6 %
H	Honorarios profesionales	8 %
T	Tributos que gravan la construcción	4 %

Aplicando estos porcentajes a los costes unitarios de ejecución se obtiene el MBC correspondiente a la fecha de devengo.

A efectos de comprobar el valor de las declaraciones de obra nueva y/o división horizontal en el impuesto de Actos Jurídicos Documentados, el valor de las construcciones se referirá exclusivamente al *coste de ejecución material* sin incluir otros conceptos.

4.4. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

4.4.1. Tipología.

Se aplican los siguientes coeficientes:

Tabla 4.2

COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA	RD 1020/93	
	Tipología y categoría	Coeficiente
1 USO RESIDENCIAL		
1 Viviendas colectivas	1.1.2.4	1,00
2 Viviendas unifamiliar aislada o pareada	1.2.1.4	1,25
3 Viviendas unifamiliar en línea o manzana cerrada	1.2.2.4.	1,15
4 Edificación rural (uso exclusivo vivienda)	1.3.1.5.	0,80
5 Edificación rural (anexos)	1.3.2.5.	0,40
6 Garajes, trasteros o locales en estructura (en edificio de viviendas colectivas)	1.1.3.4	0,53
7 Garajes y porches (en viviendas unifamiliares) y espacios diáfanos como desvanes y trasteros.	1.2.3.4	0,65
2 USO INDUSTRIAL		
1 Nave de almacenamiento	2.1.3.6.	0,35
2 Nave fabricación	2.1.1.5.	0,50
3 Estación de servicio (gasolinera)	2.3.1.5.	1,20
3 USO OFICINAS*		
1 Oficinas en edificio mixto	3.2.1.6.	1,00
2 Oficinas en edificio exclusivo	3.1.1.5	1,30
3 Banca o seguros	3.3.2.5.	1,70
4 USO COMERCIAL		
1 Comercial acondicionado con instalaciones, en edificio mixto	4.1.1.5.	1,05
2 Comercial diáfano sin acondicionar	1.1.3.4.	0,53
3 Comercios en edificio exclusivo	4.2.1.5.	1,40
4 Mercados o supermercados	4.3.2.5.	1,15
5 USO DEPORTES		
1 Deportes varios : cubiertos	5.1.1.5.	1,30
2 Vestuario o depuradora	5.3.1.5.	0,90
3 Campo de golf	10.3.4.5	0,025
4 Piscinas (descubiertas)	5.2.2.5	0,50
6 USO ESPECTÁCULOS		
1 Bar musical-sala de fiesta o discoteca	6.2.2.5.	1,40
2 Cine o teatro	6.3.1.5.	1,60
7 USO OCIO Y HOSTELERÍA		
1 Restaurante, bar o cafetería.	7.2.2.5.	1,30
2 Hoteles, hostales o moteles	7.1.1.5.	1,70
3 Camping	10.3.3.5.	0,10
8 USO SANIDAD Y BENEFICENCIA		
1 Hospital, clínica o sanatorio	8.1.2.5.	1,90
2 Ambulatorios o consultorio	8.2.1.5.	1,50
3 Asilo o residencia	8.3.1.5.	1,60
9 USO CULTURAL		
1 Internado o colegio mayor	9.1.1.5.	1,50
2 Facultad, colegios o escuela	9.2.1.4	1,25

En la tabla anterior el último número corresponde a la categoría y los anteriores a la tipología.

Los coeficientes contemplados en la tabla anterior son para una categoría considerada como media, aún en el caso de que figure para la categoría un “6”, a los efectos de aplicar posteriormente el coeficiente por categoría.

Las tipologías uso OFICINAS*, recogidas en el cuadro anterior, se consideran oficinas compartimentadas. Cuando se trate de oficinas diáfanas, sin compartimentar, se aplicará un coeficiente reductor 0,80 sobre el correspondiente a oficinas compartimentadas.

Cualquier otro uso no contemplado en la tabla anterior, se le aplicará el coeficiente por tipología según el uso que le corresponda para la categoría “5” considerada ésta como categoría media, según tabla de la norma 20 del “RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana” y a los efectos de aplicar posteriormente el coeficiente por categoría para el inmueble de que se trate.

4.4.2. Categoría.

El coeficiente por categoría expresa la calidad de la construcción en función de los materiales constructivos utilizados. A tal efecto, se identifica la CATEGORÍA MEDIA con la de las Viviendas Protegidas de nueva construcción.

En la tabla 3.2 se recoge la analogía de cada categoría contemplada con las categorías recogidas en la base de datos catastral, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 20 del Real Decreto 1020/93.

Tabla 4.3

COEFICIENTE POR CATEGORÍA		
CATEGORÍAS	Norma 20 R.D. 1020/93	Coeficiente
BAJA	8 - 9	0,60
MEDIA - BAJA	6 - 7	0,80
MEDIA	4 - 5	1,00
MEDIA - ALTA	2 - 3	1,20
ALTA	1A-1B-1C-1	1,40

Criterios de asignación del coeficiente por categoría:

- La **categoría media** se ha de asignar cuando se considere que la calidad constructiva utilizada sea, en general, de calidad similar a la media de los utilizados en los edificios de la misma tipología que se construyen actualmente en la Comunidad Valenciana. En el caso de viviendas, esta calidad se identifica con la de las Viviendas Protegidas de nueva construcción.
- La **categoría media-alta** se ha de asignar cuando la calidad constructiva utilizada sea, en general, superior a la media de los utilizados en las edificaciones de la misma tipología que se construyen actualmente en la Comunidad Valenciana.
- La **categoría media-baja** se ha de asignar cuando la calidad constructiva utilizada sea, en general, inferior a la media de los utilizados en las edificaciones de la misma tipología que se construyen actualmente en la Comunidad Valenciana.

- La **categoría alta** se reserva para los supuestos de utilización generalizada de calidades constructivas muy altas.
- La **categoría baja** se reserva para los supuestos de utilización generalizada de calidades constructivas muy bajas.

4.4.3. Antigüedad.

Se aplican los siguientes coeficientes considerando, en cada caso, los años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

Tabla 4.4

COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD	
ANTIGÜEDAD (AÑOS)	Coeficiente
0-4	1,00
5-9	0,92
10-14	0,85
15-19	0,79
20-29	0,68
30-49	0,52
50-69	0,41
Más de 70	0,32

Supuesto especial de reformas - rehabilitaciones:

Las "reformas" existentes se recogen a través de un coeficiente, que en función del TIPO DE REFORMA, cuantificada por la relación entre el coste de las obras respecto de la obra nueva, corrige la antigüedad a considerar a efectos de cálculo.

Por tanto, se contempla una Fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente por reforma (Fa), que se obtiene de la siguiente forma:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) i \quad (4.4)$$

donde :

Fa Fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente

Fc Fecha de construcción

Fr Fecha de reforma

i Coeficiente en función del tipo de reforma o rehabilitación.

El coeficiente "i" adopta los siguientes valores:

- **Rehabilitación integral:** Las obras de reforma se ajustan a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas permiten suponer que en uso, función y condiciones de construcción se ha alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. Coeficiente 1,00.

- **Reforma total:** Las obras de reforma afectan a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta: Coeficiente 0,75.
- **Reforma media:** Las obras de reforma afectan a fachada o algún elemento que supone alteración de las características constructivas, suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta: Coeficiente 0,50
- **Reforma mínima:** Las obras de reforma afectan a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta: Coeficiente 0,25.

4.4.4. Estado de conservación.

Se aplican los siguientes coeficientes:

Tabla 4.5

COEFICIENTE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Coeficiente
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
CON DEFICIENCIAS LEVES	0,70
CON DEFICIENCIAS IMPORTANTES	0,50
CON DEFICIENCIAS GRAVES	0,30
CON DEFICIENCIAS MUY GRAVES	0,20
RUINOSO	0,00

Criterios para determinar el estado de conservación:

- **Muy bueno:** construcciones que no necesitan de ninguna reparación o reforma para alcanzar la misma funcionalidad que una construcción nueva.
- **Bueno:** construcciones que solo necesitan trabajos mínimos de mantenimiento para alcanzar la misma funcionalidad que una construcción nueva.
- **Con deficiencias leves:** son aquellas construcciones en las que es necesaria la realización de trabajos de mantenimiento preventivo y/o corrector para evitar su agravamiento, así como para evitar la aparición de nuevas deficiencias.
- **Con deficiencias importantes:** son las construcciones con deficiencias que a pesar de no representar un riesgo inminente ni para la estabilidad del edificio ni para la seguridad de las personas, afectan a su salubridad y funcionalidad, al haberse constatado un proceso gradual de pérdida de las prestaciones básicas originarias, que hace necesaria una intervención correctora que no puede quedar relegada a trabajos de mantenimiento.
- **Con deficiencias graves:** son las deficiencias que, por su incidencia, representan un riesgo inminente para la estabilidad o la seguridad de determinados elementos del edificio o graves problemas de salubridad, que presuponen un riesgo para la seguridad de las personas o bienes.
- **Con deficiencias muy graves:** son las que, por su alcance y gravedad, representan un riesgo inminente y generalizado para la estabilidad del edificio y la seguridad de las personas y bienes, y requieren una intervención inmediata consistente en el desalojo del edificio o la adopción de otras medidas de carácter urgente y cautelar, que pueden incluir la ejecución de obras o, en su caso, la declaración de ruina del edificio.
- **Ruinoso:** construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.



4.5. Superficie.

La superficie computable a tener en cuenta en la valoración de un bien inmueble será la siguiente:

- En general se tomará la *superficie construida con parte proporcional de elementos comunes*.
- En los locales comerciales y trasteros la superficie a considerar será la *superficie construida propia* sin elementos comunes.
- En las viviendas sujetas a protección pública y a los efectos exclusivos de obtener su valor máximo legal se tomará la *superficie útil*.

En el caso de plazas de garaje en edificios de vivienda colectiva o en edificios de uso exclusivo aparcamiento, la superficie construida con elementos comunes máxima a considerar por plaza con capacidad máxima para un turismo será de 25 m².

A los efectos del cálculo de su valor máximo legal, en las viviendas sujetas a protección pública, se tomará como superficie la superficie útil consignada en la cédula de calificación correspondiente.

La superficie construida total del bien inmueble es la suma de la superficie construida de la parte privativa del mismo más la parte correspondiente de la superficie de elementos comunes.

La superficie construida de la parte privativa es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%. En uso residencial, no se considera superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

5. COEFICIENTES CORRECTORES CONJUNTOS.

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles que afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, se recogen mediante la aplicación, cuando proceda, de los siguientes coeficientes correctores conjuntos ($C_{(C+S)}$) a la suma del valor del suelo y de la construcción:

5.1. Depreciación funcional o inadecuación:

- Construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados: coeficiente 0,80.
- Local situado en segunda o tercera planta, en edificios sin ascensor: coeficiente 0,80.
- Local situado a partir de la cuarta planta, en edificios sin ascensor: coeficiente 0,70.

5.2. Vivienda o local interior: Vivienda o local en la que todos sus huecos recaen a patios interiores de parcela (no de manzana) en edificación en manzana cerrada: coeficiente 0,75.

5.3. Finca afectada por cargas singulares:

- Por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluida en catálogos o planes especiales de protección: Protección integral (nivel 1): coeficiente 0,70.
- Por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluida en catálogos o planes especiales de protección: Protección estructural (nivel 2): coeficiente 0,80.
- Por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluida en catálogos o planes especiales de protección: Protección ambiental (nivel 3): coeficiente 0,90.

5.4. Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco:

- Futuros viales, zonas verdes, dotacionales, etc.: coeficiente 0,80.
- Inconcreción urbanística: coeficiente 0,80.
- Reparcelación: coeficiente 0,80.
- Fuera de ordenación por uso: coeficiente 0,80.

No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables.

5.5. Inmueble arrendado sometido al régimen de prórroga forzosa: coeficiente 0,70.

5.6. Apreciación y 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.

Se definen las siguientes situaciones de apreciación y depreciación económica:

5.6.1. Viviendas con terrazas: Se refiere a los siguientes casos:

- Viviendas en ático con terrazas.
- Construcción escalonada de terrazas que forman parte de la vivienda o local.
- Viviendas con terrazas en planta primera.

Se aplicará un coeficiente de apreciación entre 1,10 y 1,30 en función de la superficie útil de las terrazas.

5.6.2. Viviendas u oficinas con superficie construida con elementos comunes distinta a la normal, situadas en edificios de uso residencial plurifamiliar (vivienda colectiva): Se aplicará un coeficiente de depreciación o apreciación entre 0,80 y 1,05 en función del tramo de superficies de la tabla 5.1 en el que se encuadre la vivienda u oficina.

5.6.3. Locales comerciales con superficie construida ≥ 150 m², situados en edificios de uso residencial plurifamiliar (vivienda colectiva): Se aplicará un coeficiente de depreciación entre 0,70 y 0,95 en función del tramo de superficies de la tabla 6.1 en el que se encuadre el local.

5.6.4. Viviendas situadas en planta baja o primera, en edificio de uso residencial plurifamiliar (vivienda colectiva). Coeficiente 0,90.

5.6.5. Oficinas en general, situadas en planta primera, en edificio de uso residencial plurifamiliar (vivienda colectiva). Coeficiente 0,90.

5.6.6. Viviendas situadas en edificios de uso residencial plurifamiliar que cuenten con piscina comunitaria y/o zonas deportivas comunes: Coeficiente 1,10.

5.6.7. Viviendas situadas en urbanizaciones privadas de uso residencial unifamiliar en hilera, aislada o pareada que cuenten con piscina comunitaria y/o zonas deportivas comunes: Coeficiente 1,10.

5.6.8. Depreciación económica por adecuación al mercado.

En aquellos municipios o ámbitos de muy baja dinámica inmobiliaria donde los valores de venta son muy bajos, llegando incluso a estar por debajo del coste de reposición, los módulos de valor de suelo que se obtienen por aplicación del método residual pueden ser muy bajos o poco significativos.

En estos casos excepcionales y para poder alcanzar los valores de mercado, se aplicará un coeficiente corrector de adecuación al mercado K_{AM} cuyo valor podrá oscilar entre 0,50 y 1,00.

El coeficiente de adecuación al mercado se determinará de forma que el importe del valor de suelo que se obtenga por el método residual sea el mínimo valor posible en el municipio para la fecha de devengo.

Cuando se utilice este coeficiente, se deberá aplicar tanto a los testigos utilizados en la muestra para obtener el importe del valor de suelo por el método residual como al valor final del inmueble objeto de valoración.

Tabla 5.1

COEFICIENTES CORRECTORES CONJUNTOS		
5.1. Depreciación funcional o inadecuación:		
Construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados		0,80
Local o vivienda situada en segunda o tercera planta, en edificios sin ascensor:		0,80
Local o vivienda situada a partir de la cuarta planta, en edificios sin ascensor:		0,70
5.2. Vivienda o local interior		
Vivienda o local en la que todos sus huecos recaen a patios interiores de parcela (no de manzana) en edificación en manzana cerrada:		0,75
5.3. Finca afectada por cargas singulares por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluida en catálogos o planes especiales de protección		
Protección integral (nivel 1)		0,70
Protección estructural (nivel 2)		0,80
Protección ambiental (nivel 3)		0,90
5.4. Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco:		
Futuros viales, zonas verdes, dotacionales, inconcreción urbanística, reparcelación, fuera de ordenación por uso.		0,80
5.5. Inmueble arrendado sometido al régimen de prórroga forzosa:		
Inmueble arrendado sometido al régimen de prórroga forzosa.		0,70
5.6. Apreciación y depreciación económica:		
Viviendas con terrazas cuya superficie útil sea:	< 10 m ²	1,00
	≥ 10 m ² y < 20 m ²	1,10
	≥ 20 m ² y < 50 m ²	1,20
	≥ 50 m ²	1,30
Viviendas u oficinas con superficie construida con elementos comunes:	< 60 m ²	1,05
	≥ 60 m ² y < 150 m ²	1,00
	≥ 150 m ² y < 200 m ²	0,95
	≥ 200 m ² y < 250 m ²	0,90
	≥ 250 m ² y < 300 m ²	0,85
	≥ 300 m ²	0,80
Locales comerciales con superficie construida propia ≥ 150 m ² :	≥ 150 m ² y < 200 m ²	0,95
	≥ 200 m ² y < 250 m ²	0,90
	≥ 250 m ² y < 300 m ²	0,85
	≥ 300 m ² y < 400 m ²	0,80
	≥ 400 m ² y < 500 m ²	0,75
	≥ 500 m ²	0,70
Viviendas situadas en planta baja o primera, en edificios de uso residencial plurifamiliar.		0,90
Oficinas en general, situadas en planta primera, en edificios de uso residencial plurifamiliar.		0,90
Viviendas situadas en edificios de uso residencial plurifamiliar que cuenten con piscina comunitaria y/o zonas deportivas comunes.		1,10
Viviendas situadas en urbanizaciones privadas de uso residencial unifamiliar en hilera, aislada o pareada que cuenten con piscina comunitaria y/o zonas deportivas comunes.		1,10
Depreciación económica por adecuación al mercado.		0,50 – 1,00



Notas:

- La utilización de cualquier otro coeficiente no contemplado en estas normas deberá justificarse adecuadamente.
- Los coeficientes correctores conjuntos definidos en este apartado en ningún caso serán de aplicación en la comprobación de valores de obra nueva y división horizontal.



6. VALOR DE UN INMUEBLE URBANO.

Una vez determinados todos los factores que intervienen en la formación del valor de acuerdo con los apartados anteriores, el valor final en euros del producto inmobiliario se obtiene por aplicación de la siguiente expresión:

$$V_{\text{INMUEBLE}} = K_P \times (V_{\text{SUELO}} + V_{\text{CONSTRUCCIÓN}}) \times C_{(C+S)} \quad (6.1)$$

Siendo:

V_{INMUEBLE}	Valor del inmueble en euros.
V_{SUELO}	Valor del suelo en euros.
$V_{\text{CONSTRUCCIÓN}}$	Valor de las construcciones en euros.
$C_{(C+S)}$	Coefficientes correctores conjuntos (suelo y construcción).
K_P	Coefficiente por gastos y beneficios de la promoción.

En aquellos casos en los que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 21 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, el valor final se podrá obtener por aplicación del método de comparación de mercado.

En ese caso, la selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con los mismos requisitos establecidos en el apartado 3.3 de estas Normas Técnicas de selección de testigos para la determinación del valor del suelo.

En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica que procedan, se utilizarán técnicas de homogeneización de precios que consideren todas aquellas circunstancias que puedan producir diferencias significativas de valor.

El dictamen de valoración incluirá la documentación relativa a la selección de comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección.

El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta corregidos u homogeneizados mediante la expresión:

$$V_{\text{INMUEBLE}} = S_c \times V_v' \quad (6.2)$$

Siendo:

V_{INMUEBLE}	Valor del inmueble en euros
S_c	Superficie construida en m ²
V_v'	Valor medio unitario homogeneizado en euros / m ²

7. PLAZAS DE GARAJE, TRASTEROS Y LOCALES COMERCIALES.

7.1. Plazas de garaje.

Las plazas de garaje se podrán valorar de dos formas:

- Valoración por el método de comparación de mercado.
- Valoración en euros/m², considerando un valor de repercusión de suelo.

Se define como plaza tipo una plaza de garaje situada en el sótano primero y de dimensiones tales que permita el aparcamiento de un solo vehículo automóvil de turismo.

Las dimensiones libres mínimas para considerar una plaza como tipo son:

- En general: 2,20 x 4,50 m.
- Plazas con su longitud menor entre dos soportes: 2,50 x 4,50 m.
- Plazas con su lado mayor adyacente a un muro: 2,50 x 4,50 m
- Plazas con su lado mayor adyacente a un muro situadas al fondo de una calle: 3,00 x 4,50 m.

7.1.1. VALORACIÓN POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

El valor por comparación al mercado de una plaza de garaje se obtendrá a partir de una muestra estadísticamente significativa de transmisiones, tasaciones u ofertas de plazas de garaje comparables de acuerdo a los siguientes criterios de semejanza o equivalencia básica:

- Localización.
- Dimensiones y capacidad.
- Accesibilidad.
- Funcionalidad.

Si no existen suficientes testigos comparables que satisfagan todas las condiciones de semejanza o equivalencia básica se efectuará una homogeneización de los valores de los testigos de acuerdo a las siguientes circunstancias:

Tabla 7.1

TAMAÑO DE LA PLAZA	
SITUACIÓN	K _t
Plaza de dimensiones menores a la plaza tipo	0,80
Plaza doble de coche (permite el aparcamiento de uno al lado de otro)	2,00
Plaza doble de coche (permite el aparcamiento de uno delante y otro detrás)	1,50
Permite el aparcamiento de una plaza coche más una plaza de moto	1,30
Plaza de moto	0,30
Se identifica con la plaza tipo	1,00

Tabla 7.2

UBICACIÓN DE LA PLAZA	
SITUACIÓN	K _u
Plaza cerrada	1,30
Planta baja	1,20

Sótano primero	1,00
Sótano segundo	0,90
Sótano tercero, cuarto y siguientes	0,80
Descubierto, en superficie	0,50
Plaza situada a partir del sótano segundo, inclusive, al que no accede el ascensor	0,80
Plantas altas sobre rasante	1,00
Plaza ubicada en aparcamiento accesible solo mediante montacoches	0,80

Tabla 7.3

DEPRECIACIÓN ECONÓMICA Y FUNCIONAL	
SITUACIÓN	K _d
Depreciación económica por antigüedad y/o estado de conservación	0,70
Depreciación funcional por construcción y/o diseño inadecuados a exigencias normativas o de mercado.	0,70

El valor homogeneizado de la plaza tipo se obtendrá por aplicación de la siguiente expresión:

$$V_{\text{PLAZA TIPO}} = \frac{\sum^n \frac{V_{T_i}}{K_{t_i} K_{u_i} K_{d_i}}}{n} \quad (7.1)$$

Siendo:

$V_{\text{PLAZA TIPO}}$	Valor de una plaza tipo.
V_{T_i}	Valor de transmisión de cada una de las plazas testigo que forman la muestra.
K_{t_i}	Coefficiente de tamaño de cada una de las plazas testigo que forman la muestra.
K_{u_i}	Coefficiente de ubicación de cada una de las plazas testigo que forman la muestra.
K_{d_i}	Coefficiente de depreciación funcional y económica de cada una de las plazas testigo que forman la muestra.
n	Número de testigos que componen la muestra.

Finalmente el valor de la plaza de garaje obtenido por el método de comparación del mercado se obtendrá de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{\text{PLAZA}} = V_{\text{PLAZA TIPO}} K_t K_u K_d \quad (7.2)$$

Siendo:

K_t	Coefficiente de tamaño de la plaza objeto de valoración.
K_u	Coefficiente de ubicación de la plaza objeto de valoración.
K_d	Coefficiente de depreciación funcional y económica de la plaza objeto de valoración.

Nota: A cada plaza solo se podrá aplicar un coeficiente K de cada uno de los cuadros correspondientes.

7.1.2. VALOR EN EUROS / m², CONSIDERANDO UN VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO.

Este método solo se podrá utilizar cuando se utilicen testigos cuyo valor de transmisión incluya de forma conjunta la plaza de garaje más la vivienda y/o el trastero.

Consiste en obtener el valor de la plaza de garaje por el método general establecido en el apartado 1 de estas NNTT con las siguientes particularidades:

- La superficie construida con elementos comunes de una plaza tipo se considera de 25 m².
- Se podrán considerar los coeficientes correctores K_t , K_u y K_d aplicados a la suma del valor del suelo y de la construcción.
- El valor de repercusión de suelo de la plaza de garaje se obtendrá a partir del valor de repercusión residencial correspondiente a la vivienda mediante la siguientes expresiones:

Valor de repercusión de garajes en plantas bajo rasante o en plantas sobre rasante a partir de la primera planta:

$$VR_{\text{garaje}} = \alpha \times VR_{\text{vivienda}} \quad (7.3)$$

Valor de repercusión de garajes en planta baja:

$$VR_{\text{garaje}} = \beta \times VR_{\text{vivienda}} \quad (7.4)$$

Los coeficientes α y β adoptan los siguientes valores:

Tabla 7.4

TRANSFORMACIÓN VR VIVIENDA A VR GARAJE		
MUNICIPIOS	α	β
Municipios capitales de provincia	0,30	0,36
Resto de municipios	0,15	0,18

7.2. Trasteros.

Los trasteros se podrán valorar de dos formas:

- Valoración por el método de comparación de mercado
- Valoración en euros/m², considerando un valor de repercusión de suelo.

7.2.1 VALORACIÓN POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

El valor por comparación al mercado de un trastero se obtendrá mediante el cálculo del valor unitario del metro cuadrado de trastero (€ / m²) a partir de una muestra estadísticamente significativa de transmisiones, tasaciones u ofertas de trasteros comparables de acuerdo a los siguientes criterios de semejanza o equivalencia básica:

- Localización.
- Accesibilidad.

Si no existen suficientes testigos comparables que satisfagan todas las condiciones de semejanza o equivalencia básica se efectuará una homogeneización de los valores de los testigos de acuerdo a las siguientes circunstancias:

Tabla 7.5

UBICACIÓN DEL TRASTERO	
SITUACIÓN	K _u
Planta baja	1,20
Sótano primero	1,00
Sótano segundo	0,90
Sótano tercero, cuarto y siguientes	0,80
Plantas altas sobre rasante	1,00

Tabla 7.6

ACCESIBILIDAD	
SITUACIÓN	K _a
Trasteros situados en plantas donde llega el ascensor	1,00
Trasteros situados en plantas donde no llega el ascensor	0,70

El valor unitario homogeneizado del m² de trastero se obtendrá por aplicación de la siguiente expresión:

$$V_{M2TRASTERO} = \frac{\sum^n \frac{V_{Ti}}{S_{ci} \cdot K_{ui} \cdot K_{ai}}}{n} \quad (7.5)$$

Siendo:

- V_{M2 TRASTERO} Valor unitario homogeneizado del m² de trastero.
- V_{Ti} Valor de transmisión de cada uno de los trasteros testigo que forman la muestra.
- S_{ci} Superficie construida sin elementos comunes de cada uno de los testigos.
- K_{ui} Coeficiente de ubicación de cada uno de los trasteros testigo que forman la muestra.
- K_{ai} Coeficiente de accesibilidad de cada uno de los trasteros testigo que forman la muestra.

n Número de testigos que componen la muestra.

Finalmente el valor del trastero obtenido por el método de comparación del mercado se obtendrá de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{\text{TRASTERO}} = V_{M2\text{TRASTERO}} \cdot K_u \cdot K_a \cdot S_c \quad (7.6)$$

Siendo:

- K_{ui} Coeficiente de ubicación del trastero objeto de valoración
- K_{ai} Coeficiente de accesibilidad del trastero objeto de valoración.
- S_c Superficie construida sin elementos comunes del trastero objeto de valoración.

Nota: A cada trastero solo se podrá aplicar un coeficiente K de cada uno de los cuadros correspondientes.

7.2.2. VALOR EN EUROS / m², CONSIDERANDO UN VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO.

Este método solo se podrá utilizar cuando se utilicen testigos cuyo valor de transmisión incluya de forma conjunta el trastero y la vivienda.

Consiste en obtener el valor del trastero por el método general establecido en el apartado 1 de estas NNTT con las siguientes particularidades:

- En los **trasteros sobre rasante** situados en edificios de uso residencial plurifamiliar no vinculados ni vinculables físicamente a viviendas el valor de repercusión de suelo se obtendrá multiplicando el valor de repercusión de suelo para uso residencial por el coeficiente 0,60.

$$VR_{\text{trastero sobre rasante}} = 0,60 \times VR_{\text{vivienda}} \quad (7.7)$$

- Cuando se trate de **trasteros vinculados o vinculables** físicamente a viviendas, el valor de repercusión de suelo será el mismo que para el uso residencial. Esto se aplicará también a los casos de cambras, desvanes y almacenes vinculados físicamente a viviendas.

$$VR_{\text{trastero vincul.}} = VR_{\text{vivienda}} \quad (7.8)$$

- En el caso de **trasteros bajo rasante** en edificios de uso residencial plurifamiliar, el valor de repercusión se obtendrá a partir del valor de repercusión de uso residencial mediante la siguiente expresión:

$$VR_{\text{trastero bajo rasante}} = \alpha \times VR_{\text{vivienda}} \quad (7.9)$$

Tabla 7.7

TRANSFORMACIÓN VR VIVIENDA A VR TRASTERO BAJO RASANTE	
MUNICIPIOS	α
Municipios capitales de provincia	0,30
Resto de municipios	0,15

7.3. Locales comerciales.

Los locales comerciales se valorarán por el método general establecido en estas NNTT con las siguientes particularidades:

- **El importe del valor de repercusión de suelo** de los altillos vinculados a locales comerciales en planta baja así como de los locales comerciales bajo rasante incluidos en edificios de uso residencial se obtendrá multiplicando el importe del valor de repercusión del suelo para uso comercial por el coeficiente 0,60.
- **En locales comerciales situados en planta baja de edificios de uso residencial plurifamiliar con superficie construida ≥ 150 m²** se aplicará con carácter general un coeficiente corrector conjunto de tabla de fondo de acuerdo con la siguiente escala:

Tabla 7.8

LOCALES COMERCIALES CON S ≥ 150 m ²	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	COEF.
≥ 150 m ² y < 200 m ²	0,95
≥ 200 m ² y < 250 m ²	0,90
≥ 250 m ² y < 300 m ²	0,85
≥ 300 m ² y < 400 m ²	0,80
≥ 400 m ² y < 500 m ²	0,75
≥ 500 m ²	0,70

En aquellos supuestos tales como locales comerciales situados en esquina, locales con accesos desde dos o más calles, locales con retranqueos interiores o que tengan una relación ancho fondo especialmente acusada el coeficiente de tabla de fondo se podrá determinar con independencia de su superficie dividiendo el local en una retícula formada por las crujías y vanos estructurales (o en su defecto en un trama aproximada de 5x5 m) de modo que el valor máximo del local se alcanza en las bandas de fachada y va disminuyendo a razón de un 5% en cada una de las bandas sucesivas.

$$K_{TF} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{N} \quad (7.10)$$

siendo:

- K_{TF} Coeficiente de tabla de fondo
 C_i Porcentaje de valor asignado a cada retícula i
 N Número de retículas

8. SUELOS URBANIZABLES.

En general, los suelos urbanizables se valorarán por el método residual dinámico. El valor residual del inmueble objeto de valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente expresión:

$$F = \frac{\sum E_j}{(1+i)^{t_j}} - \frac{\sum S_k}{(1+i)^{t_k}} \quad (8.1)$$

Donde:

F Valor del inmueble.

E_j Importe de los INGRESOS previstos en el momento j.

S_k Importe de los GASTOS previstos en el momento k.

t_j Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

t_k Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i Tipo de actualización elegida, correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

El proceso de cálculo por el método residual dinámico de un suelo urbanizable es el siguiente:

1. Cálculo de todos los gastos esperados del proceso de transformación del suelo bruto en suelo urbanizado con todos los servicios que le den la condición de solar (costes de urbanización).

$$\text{Gastos} = Cu \quad (8.2)$$

2. Cálculo de todos los ingresos esperados, como retribución al suelo, provenientes de la venta de los solares resultantes. Para ello se obtendrá, por el método residual estático, el valor de suelo neto urbanizado utilizando valores en venta actuales de productos inmobiliarios terminados situados en zonas adyacentes. Este valor se traduce a euros / m² de suelo bruto multiplicándolo por la edificabilidad bruta del sector. Asimismo, estos ingresos se corrigen con un coeficiente C definido como 1 menos el porcentaje de cesión del aprovechamiento a la administración actuante establecido en el planeamiento urbanístico, cuando dicha administración participa de los ingresos pero no de los gastos correspondientes a esa cesión.

$$\text{Ingresos} = Vs \times C \times \text{IEB} \quad (8.3)$$

3. Determinación del número de años esperados para la transformación del suelo bruto en suelo neto urbanizado. Se determinará en base a la situación urbanística y económica existente.
4. Realización del flujo de caja de ingresos y gastos esperados, previa la definición de los parámetros económico-financieros, tales como la tasa de actualización i.

$$i = \text{TLR} + \text{PR} \quad (8.4)$$

5. Aplicación de la fórmula de cálculo definida en (8.1).

La **tasa de actualización "i"** se obtiene como la suma de la tasa libre de riesgo más la prima de riesgo.

Como **tasa libre de riesgo**, es decir la tasa porcentual representativa de la retribución de un capital sin riesgo, se toma la última referencia publicada por el Banco de España del interés cotizado en el mercado secundario de Deuda Pública de plazo entre dos y seis años. En general se tomará la rentabilidad media de los últimos 12 meses anteriores a la fecha de devengo de los Bonos del Estado a 5 años. La tasa así obtenida es nominal por lo que se convertirá en real corrigiéndola con el IPC interanual mediante la fórmula:

$$TLR = \frac{(1+T_n)}{(1+IPC)} - 1 \quad (8.5)$$

Donde:

TLR Tasa libre de riesgo real.

T_n Tasa libre de riesgo nominal (<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/bolest22.html>)

IPC Variación interanual del IPC en los doce meses anteriores al devengo.

http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735976607

La **prima de riesgo**, es decir la tasa porcentual que evalúa el riesgo de la promoción, se obtiene en función de los usos y tipologías atribuidos por la ordenación urbanística, en base a la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. Dicha prima no será inferior a la indicada por tipo de inmueble en la tabla siguiente:

Tabla 8.1

PRIMA DE RIESGO	
Viviendas primera residencia	8%
Viviendas segunda residencia	12%
Edificios de oficinas	10%
Edificios comerciales	12%
Edificios industriales	14%
Plazas de aparcamiento	9%
Hoteles	11%
Residencias de estudiantes y de la 3ª edad	12%
Otros	12%

Los suelos que según el planeamiento urbanístico correspondiente estén clasificados como suelos urbanizables pero que en la fecha de devengo no cuenten todavía con un instrumento de ordenación detallada aprobado que habilite su transformación urbanística, se valorarán como suelo rústico de acuerdo con sus características agrícolas o forestales.



9. OTRAS NORMAS DE VALORACIÓN.

9.1. Parcelas infraedificadas en zonas consolidadas.

Para considerar una parcela como infraedificada, deberá cumplirse que la edificabilidad materializada en la parcela a considerar, sea inferior al 30% de la establecida por el planeamiento urbanístico.

El valor de las parcelas infraedificadas será igual a la suma del valor del suelo, considerado como suelo vacante, y el de la construcción existente. No será de aplicación el coeficiente K_p , por gastos y beneficios de promoción, de tal manera que, en dichos casos, K_p será igual a 1.

Para valorar el vuelo no materializado se aplicará al valor de repercusión de suelo un coeficiente por derecho de vuelo de 0,80.

El suelo de las parcelas infraedificadas de uso industrial o residencial unifamiliar aislado que se valoren por unitario se valorarán aplicando el valor unitario a la superficie total de suelo siendo asimismo el coeficiente por gastos y beneficios de la promoción igual a 1.

9.2. Parcelas ocupadas por construcciones manifiestamente ruinosas.

El valor del edificio será igual al valor del suelo siendo por tanto el coeficiente por gastos y beneficios de la promoción K_p igual a 1, pudiéndose deducir el coste de demolición de las construcciones ruinosas existentes.

9.3. Parcelas subedificadas.

Las parcelas subedificadas que no se consideren infraedificadas se valorarán por repercusión sobre los metros cuadrados realmente edificados.

Existe la posibilidad de incrementar el resultado obtenido en la valoración de una parcela subedificada, cuando se haya valorado la superficie realmente edificada, en concepto de valoración de derecho de vuelo no materializado.

Este derecho de vuelo no materializado puede valorarse en su totalidad, o bien en un porcentaje inferior, mediante la aplicación de una fórmula correctora, que pondere la mayor o menor dificultad de materialización de ese derecho.

El suelo de las parcelas subedificadas de uso industrial o residencial unifamiliar aislado que se valoren por unitario se valorarán aplicando el valor unitario a la superficie total de suelo determinándose el coeficiente por gastos y beneficios de la promoción de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.2.

9.4. Parcelas sobreedificadas.



La utilización de valores de repercusión con carácter general implica la valoración de lo realmente edificado.

9.5. Valoración de un edificio en construcción.

Se contemplan las siguientes fases, así como los coeficientes a aplicar al valor de la construcción en cada caso:

Tabla 9.1

EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN	
SITUACIÓN	COEF.
Edificio en estructura:	0,35
Edificio en estructura y fachada:	0,45
Edificio con fachadas y particiones:	0,55
Edificio con fachadas, particiones e instalaciones:	0,75
Edificio terminado:	1,00

Cuando se habilite un local o espacio interior de un edificio, el valor de dicha habilitación se obtendrá aplicando al valor de la construcción como edificio terminado el coeficiente que se obtenga por diferencia entre el coeficiente del edificio después de su habilitación y el coeficiente previo a la habilitación.