

NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN

VALOR DE UN INMUEBLE URBANO

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

1) Con carácter general, el valor en venta de un inmueble se obtiene de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_V = K_p (V_R + V_C)$$

en la que :

V_V = Valor en venta del producto inmobiliario en euros/m² construido.

V_R = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_C = Valor de la construcción en euros/m² construido

K_p = Coeficiente por gastos y beneficios de promoción

El coeficiente **K_p** varía en función del producto inmobiliario. En la normativa sobre valoración, se establece, con carácter general, un coeficiente “1,40”, por gastos y beneficios de promoción. No obstante, dicho coeficiente puede ser distinto para otros supuestos, como en el supuesto de inmuebles de uso residencial unifamiliar aislada y de uso industrial.

En su virtud, se establecen los siguientes coeficientes por gastos y beneficios de promoción (K_p):

- | | |
|---|------|
| - Con carácter general: | 1,40 |
| - Para los usos “Residencial unifamiliar aislada” e “Industrial”: | 1,15 |

No obstante, dicho coeficiente podrá tomar, motivadamente, otros valores, en función de las características específicas del producto inmobiliario.

2) 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. Por lo tanto, en tales casos, la fórmula para obtener el valor en venta del inmueble será:

$$V_V = V_R$$

Es decir, VALOR DEL INMUEBLE = VALOR DEL SUELO

EL VALOR DEL SUELO (V_s)

1) Aspectos generales:

Como norma general, el suelo edificado o sin edificar se valora por el valor de repercusión, definido en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en casos como los siguientes, en los que se valora por unitario, definido en euros metro cuadrado de suelo:

- Cuando se trata de urbanizaciones de carácter residencial de edificación abierta, tipología unifamiliar.
- Cuando se trata de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones con dicha tipología, y cuando existe indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.

En el valor del suelo se recogen las circunstancias particulares de cada calle o tramo de calle en cuanto a:

- Localización.
- Accesibilidad y medios de transporte públicos.
- Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos.
- Dinámica del mercado inmobiliario.
- Especificidad de la oferta o *moda* de la demanda.

A estos valores de calle o tramo de calle le serán de aplicación los coeficientes correctores, particulares de cada parcela o finca concreta, que procedan.

2) Fórmulas para determinar el valor del suelo:

2).1 Valoración por Unitario (en euros/m² de suelo):

$$V_s = (V.U.C. \times \text{COEFS. CORRECTORES DE SUELO}) \times \text{SUPERFICIE DE SUELO}$$

Siendo que:

V.U.C: Valor unitario de calle en euros/m² de suelo.
SUPERFICIE DE SUELO: m² de suelo.

2).2 Valoración por repercusión (en euros/m² construidos o susceptibles de construcción):

$$V_s = (V.R.C. \times \text{COEFS. CORRECTORES DE SUELO}) \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCION}$$

Siendo que:

V.R.C.: Valor de repercusión de calle en euros/m² construidos
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: m² construidos

2).3 Obtención del Valor Unitario a partir de los Valores de Repercusión:

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

$$VU = VR_0 \times E_0 + VR_1 \times E_1 + VR_2 \times E_2 + \dots + VR_n \times E_n$$

Siendo que:

VU: valor unitario, en euros/m² de suelo.
VR₀, VR₁, VR₂... VR_n : valores de repercusión diferenciados por USOS, en euros/m² de construcción.
E₀, E₁, E₂... E_n: edificabilidades diferenciadas por USOS, en m² de construcción / m² de suelo.

2).4 Coeficientes correctores de 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**.

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 planteamiento, 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 o, en su caso, por la ponencia de valores correspondiente.

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

C) **Forma irregular de la parcela**, que impide o dificulta la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento: **coeficiente 0,85**

D) **Fondo excesivo**, en parcela ordenada para edificación en manzana cerrada, sobre aquél que permite agotar las condiciones de edificabilidad definidas en el planeamiento o, en su caso, *sobre el fondo normal en la localidad*: Los siguientes coeficientes:

En parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por 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



CONSELLERIA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

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.

E) Superficie distinta a la mínima establecida en el planeamiento: **coeficiente 0,70-0,80-1,00.**

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, 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).

$1 \leq S/SM \leq 2$: 1,00

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

F) 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, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

Quando el SUELO SE VALORE POR REPERCUSIÓN, únicamente se aplicarán los coeficientes A-1), A-2) y B).

VALOR DE LA CONSTRUCCION (V_C)

1) Aspectos Generales:

Para valorar las construcciones, se utiliza el valor de reposición de las mismas, calculando su COSTE ACTUAL, teniendo en cuenta su uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad y estado de conservación.

Se entiende por COSTE ACTUAL (V_C), el resultado de sumar al COSTE DE EJECUCIÓN, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

En la superficie construida se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la construcción.

2) Fórmula para determinar el valor de la construcción:

Para determinar dicho coste de reposición de la construcción, se emplea la siguiente fórmula:

$$V_C = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGIA} \times \text{CATEGORIA} \times \text{ANTIGÜEDAD} \times \text{ESTADO CONSERVACION}) \times \text{SUPERFICIE}$$

Siendo que:

A) M.B.C.: Módulo Básico de Construcción en euros/m² construido.

A tal efecto, se ha aplicará al municipio el MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN correspondiente al Área Económica que tiene asignada en la respectiva ponencia de valores catastrales.

A los efectos de fijar el valor del Módulo Básico de Construcción (M.B.C.) se aplicarán los valores recogidos en la disposición u Orden Ministerial correspondiente a la fecha de devengo.



CONSELLERIA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

B) TIPOLOGÍA: se aplican los siguientes coeficientes:

1 USO RESIDENCIAL		
1	Viviendas colectivas	1,00
2	Viviendas unifamiliar aislada o pareada	1,25
3	Viviendas unifamiliar en línea o manzana cerrada	1,15
4	Edificación rural (usos exclusivo vivienda)	0,80
5	Edificación rural (anexos)	0,35
6	Garajes, trasteros o locales en estructura (en edificio de viviendas colectivas)	0,53
2 USO INDUSTRIAL		
1	Nave de almacenamiento	0,35
2	Nave fabricación	0,50
3	Estación de servicio (gasolinera)	1,20
3 USO OFICINAS		
1	Compartimentada	1,00
2	Diáfana	0,80
3	En edificio exclusivo	1,30
4	Banca o seguros	1,70
4 USO COMERCIAL		
1	Acondicionado con instalaciones	1,05
2	Diáfano sin acondicionar	0,53
3	Comercios en edificio exclusivo	1,40
4	Mercados o supermercados	1,15
5 USO DEPORTES		
1	Deportes varios : cubiertos	1,30
2	Vestuario o depuradora ...	0,90
3	Campo de golf	0,025
6 USO ESPECTÁCULOS		

1	Bar musical-sala de fiesta o discoteca	1,40
2	Cine o teatro	1,60
7 USO OCIO Y HOSTELERÍA		
1	Restaurante, bar o cafetería.	1,30
2	Hotel	1,70
3	Camping	0,10
8 USO SANIDAD Y BENEFICENCIA		
1	Hospital o clínica	1,90
2	Ambulatorios o consultorio	1,50
3	Asilo o residencia	1,60
9 USO CULTURAL		
1	Internado o colegio mayor	1,50
2	Facultad, colegios o escuela	1,25

C) CATEGORÍA : Se aplican los siguientes coeficientes:

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

A tal efecto, se identifica la CATEGORÍA MEDIA con la de las Viviendas Protegidas de Nueva Construcción (antiguas V.P.O.)

En la tabla, 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.

D) ANTIGÜEDAD : Se aplican los siguientes coeficientes:

D).1 CON CARÁCTER GENERAL:

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

Se consideran, en cada caso, los AÑOS completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

D).2 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:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) i$$

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**

E) ESTADO DE CONSERVACION: Se aplican los siguientes coeficientes:

Normal: es decir, construcciones que a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes. **Coeficiente 1,00**

Regular: es decir, construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. **Coeficiente 0,85.**

Deficiente: es decir, construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. **Coeficiente 0,50.**

Ruinoso: es decir, construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. **Coefficiente 0,00.**

Hay que entender el ESTADO DE CONSERVACIÓN por su referencia a la antigüedad del edificio. Es decir, cuando decimos que el estado de conservación de un inmueble es NORMAL, se entiende que es NORMAL para la antigüedad que tiene el edificio.

VALOR DEL INMUEBLE (V_i)

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas que afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, se recogerán mediante la aplicación, a la suma del valor del suelo y de la construcción, de los COEFICIENTES CORRECTORES que procedan en cada caso.

$$V_i = ((V_{\text{SUELO}} + V_{\text{CONSTRUCCION}}) \times \text{COEFS. CORRECTORES}) \times K_P$$

Siendo que:

A) K_P = coeficiente por gastos y beneficios de promoción:

- Con carácter general: :
- Para los usos "Residencial unifamiliar" e "Industrial": 1,15

B) Coeficientes Correctores de ($V_s + V_c$):

Depreciación funcional o inadecuación: caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados: **coeficiente 0,80.**

Depreciación funcional o inadecuación: local situado en segunda o tercera planta, en edificios sin ascensor: **coeficiente 0,80.**

Depreciación funcional o inadecuación: local situado a partir de la cuarta planta, en edificios sin ascensor: **coeficiente 0,70.**

Vivienda o local interior: por abrir todos sus huecos a patios de parcela (no de manzana) en edificación cerrada: **coeficiente 0,75.**

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.**

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 estructural (nivel 2): coeficiente 0,80.**

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 ambiental (nivel 3): coeficiente 0,90.**

Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco: futuros viales, zonas verdes, rotacionales, etc.: **coeficiente 0,80.**

Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco: inconcreción urbanística: **coeficiente 0,80.**

Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco: reparcelación: **coeficiente 0,80.**

Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco: fuera de ordenación por uso: **coeficiente 0,80.**

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

Apreciación y depreciación económica:

Entre los posibles de apreciación económica están los siguientes:

- Vivienda en ático.
- Construcción escalonada de terrazas que forman parte de la vivienda o local.



CONSELLERIA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

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 de uso privativo. Será compatible con cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

Las cuantías podrán ser las siguientes:

1º. Situaciones de apreciación: $1,80 \geq N > 1,00$.

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

Nota: La utilización de cualquier otro coeficiente no contemplado en estas Normas deberá justificarse adecuadamente.

CASO ESPECIAL

GARAJES Y APARCAMIENTOS

En los supuestos de garajes y aparcamientos, su valor se obtiene por aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{VALOR}_{\text{PLAZA GARAJE}} = \text{VALOR PLAZA TIPO} \times K_T \times K_U \times \text{COEFICIENTES CORRECTORES}$$

A tal efecto, **en primer lugar, se establece un valor tipo medio unitario**, para cada calle o tramo de calle, que se identifica con la plaza de garaje situada en sótano primero y de dimensiones tales que permita el aparcamiento de un solo coche (superficie útil aproximada 2,20 x 4,50 metros).

El valor fijado a dicha PLAZA TIPO se pondera en función de los siguientes criterios:

A) TAMAÑO DE LA PLAZA (K_T):

- Plaza de dimensiones menores a la plaza tipo: *coeficiente 0,80*
- Plaza doble de coche (permite el aparcamiento de uno al lado de otro): *coeficiente 2,00*
- Plaza doble de coche (permite el aparcamiento de uno delante y otro detrás): *coeficiente 1,50*
- Permite el aparcamiento de una plaza coche más una plaza de moto: *coeficiente 1,30*
- Plaza de moto: *coeficiente 0,30*
- Se identifica con la PLAZA TIPO: *coeficiente 1,00*

B) UBICACIÓN (K_U) :

- Plaza cerrada: *coeficiente 1,30*
- Sótano segundo: *coeficiente 0,90*
- Sótano tercero y cuarto: *coeficiente 0,80*
- Descubierta, en superficie: *coeficiente 0,50*
- Plaza situada a partir del sótano segundo, inclusive, al que no accede el ascensor: *coeficiente 0,80*
- Se identifica con la PLAZA TIPO: *coeficiente 1,00*

Al valor obtenido, se le podrán aplicar los siguientes COEFICIENTES CORRECTORES:

- Depreciación económica como consecuencia de la antigüedad y/o estado de conservación: *coeficiente > = a 0,70*
- Depreciación funcional: garaje en el que la construcción y/o diseño son inadecuados a las nuevas exigencias normativas y/o del mercado: *coeficiente 0,70*

Nota: La utilización de cualquier otro coeficiente no contemplado en estas Normas deberá justificarse adecuadamente.

OTRAS NORMAS DE VALORACIÓN

PARCELAS INFRAEDIFICADAS EN ZONAS CONSOLIDADAS

Para considerar una parcela como infraedificada, deberá cumplirse alguna de las siguientes condiciones:

- 1.- Que la edificabilidad materializada en la parcela a considerar, sea inferior al 30% de la establecida por el planeamiento, o de la media generalizada existente en la zona o calle en la que se encuentra.

2.- Que la edificación materializada sobre ella, no tenga carácter de permanencia. Se engloban aquí las de gran antigüedad y estado de conservación regular o deficiente, que, además, estén, total o parcialmente, fuera de ordenación, o aquéllas cuya edificabilidad real sea próxima al 30% de la del planeamiento.

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 Kp, por gastos y beneficios de promoción, de tal manera que, en dichos casos, Kp será igual a 1.

PARCELAS OCUPADAS POR CONSTRUCCIONES MANIFIESTAMENTE RUINOSAS

Se valorarán como suelo vacante.

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.

La posibilidad de valorar el vuelo no materializado, requerirá las siguientes condiciones:

- Que se pueda materializar el vuelo, lo que ocurre especialmente para parcelas en las que se lleva a cabo la edificación en diferentes fases.
- Que exista mercado de vuelo.



CONSELLERIA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

PARCELAS SOBREDIFICADAS

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

Valencia a 26 de diciembre de 2.005
EL JEFE DEL SERVICIO DE VALORACIÓN

Fd.: Javier Casañ Ferrer