

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.

Puede darse el caso de que en el momento de la realización de los estudios de mercado o de las ponencias de valores no se dispusiera, para determinadas zonas o calles, de muestras que permitieran la fijación, en ese momento, de dichos valores de suelo. En estos casos, dichas zonas o calles se valorarán por el valor que tengan aquellas zonas que sí dispongan de valor y tengan unas circunstancias particulares semejantes a la zona objeto de valoración.

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 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 ineditada: **coeficiente 0,60.**

En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente ineditables, 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.

G) Desmonte 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, pues en este supuesto ya habría sido tenida en cuenta al establecer el valor del suelo.

H) Urbanización incompleta , falta de servicios urbanos

En aquellas parcelas que tengan un grado de urbanización distinto al contemplado al fijar el valor del suelo en la ponencia de valores o estudio de mercado, se minorará el valor del suelo en función del coste de los servicios pendientes, según los siguientes porcentajes:

Suministro de agua	: 12 %
Energía eléctrica	: 27 %
Alumbrado	: 8 %
Movimiento de tierras	: 10 %
Pavimentación	: 31 %
Alcantarillado	: 12 %

COSTES MEDIOS DE URBANIZACIÓN SEGÚN EL MBC DEL MUNICIPIO

USO	COSTES MEDIOS DE URBANIZACIÓN PARA DEVENGOS 2007-2008					
	MBC2-MBC3		MBC4-MBC5		MBC6-MBC7	
	€/m ² techo	€/m ² s. neto	€/m ² techo	€/m ² s. neto	€/m ² techo	€/m ² s. neto
RESIDENCIAL EXTENSIVA		66		55		44
RESIDENCIAL INTENSIVA	53	143	45	120	36	98
INDUSTRIAL		87		73		59

Estos costes medios de urbanización se actualizarán a partir del 1 de enero de 2008 por los mismos coeficientes de actualización fijados para la actualización de los MBC

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

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.

B) TIPOLOGÍA: se aplican los siguientes coeficientes:

	Norma 20	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 (usos 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 planta baja (en viv. unifamiliares)	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 (K_N).

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 "Real Decreto 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 (K_N) para el inmueble de que se trate.

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

F_c = fecha de construcción
 F_r = 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. **Coefficiente 0,85.**

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

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

Dos formas de valorar:

1.- VALOR EN EUROS, EN FUNCIÓN DEL VALOR DE LA PLAZA TIPO

Por aplicación de la siguiente fórmula:

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

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 (dimensiones mínimas 2,20 x 4,50 metros). Una plaza de garaje se considera de dimensión menor a la PLAZA TIPO si no se puede inscribir en ella, como mínimo, un rectángulo de 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*
- Planta baja y superiores: *coeficiente 1,10*
- 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 \geq 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.

2.- VALOR EN EUROS/M², CONSIDERANDO UN VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO

En primer lugar, se calcula el valor de la PLAZA TIPO, 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 construida con elementos comunes aproximadamente igual a 25 m² y dimensiones mínimas 2,20 x 4,50 metros). Aunque la superficie real de la plaza sea inferior a los 25 m² se asimilará a PLAZA TIPO siempre que se pueda inscribir en ella un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.

El valor fijado a dicha PLAZA TIPO se pondera en función de los coeficientes vistos anteriormente, de tal manera que:

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

VALOR DE LA PLAZA TIPO

Valor del suelo

La fórmula es la general para inmuebles valorados por repercusión.

$$V_S = \text{V.R.C.} \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCION PLAZA TIPO}$$

Siendo:

V.R.C.: Valor de repercusión de calle en euros/m² construidos para uso garaje
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: m² construidos
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN PLAZA TIPO = 25 m² construidos con elementos comunes

Se considera una superficie construida con elementos comunes para la PLAZA TIPO de 25 m² salvo que las dimensiones reales de la plaza permitan situarnos en alguno de los supuestos vistos para la aplicación de los coeficientes por TAMAÑO DE LA PLAZA (K_T).

En el caso de garajes bajo rasante, cuando no se disponga del valor de repercusión del suelo bajo rasante pero sí sea conocido el valor de repercusión para el uso residencial sobre rasante, para calcular el valor de repercusión del suelo bajo rasante, procederemos de la siguiente manera:

- Para municipios capitales de provincia : $VR_{\text{bajo rasante}} = 0,20 VR_{\text{residencial}}$
- Para resto de municipios : $VR_{\text{bajo rasante}} = 0,15 VR_{\text{residencial}}$

Valor de la construcción

$$V_C = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGIA}) \times \text{SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN PLAZA TIPO}$$

Valor de la plaza tipo

$VALOR_{PLAZA TIPO} = (VALOR SUELO + VALOR CONSTRUCCIÓN) \times 1,4$

1,4 es el coeficiente por gastos y beneficios de promoción

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 K_p , por gastos y beneficios de promoción, de tal manera que, en dichos casos, K_p 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.

PARCELAS SOBREDIFICADAS

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

VALOR DEL SUELO BRUTO Y NETO SIN URBANIZAR

Conocido el valor del SUELO NETO URBANIZADO, el valor del SUELO BRUTO y del SUELO NETO SIN URBANIZAR será:

	VALOR DEL SUELO NETO URBANIZADO	SUELO BRUTO (€ m ² s)	SUELO NETO S/ URB (€ m ² s)
		%	%
RESIDENCIAL INTENSIVA	< 400 € m ² t	50	130
	=> 400 € m ² t	63	170
RESIDENCIAL EXTENSIVA	< 400 € m ² s	25	40
	=> 400 € m ² s	35	55
INDUSTRIAL	< 400 € m ² s	17	30
	=> 400 € m ² s	30	50

Los valores de SUELO BRUTO Y SUELO NETO SIN URBANIZAR, son valores unitarios de suelo (€/ m²suelo)

Los valores de SUELO NETO URBANIZADO, son:

- RESIDENCIAL INTENSIVA: valores de repercusión (€/ m² construido)
- RESIDENCIAL EXTENSIVA e INDUSTRIAL: valores unitarios de suelo (€/ m² suelo)

Valencia a 22 de julio de 2.011
EL JEFE DEL SERVICIO DE VALORACIÓN



Fdo.: Javier Casañ Ferrer