

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 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, con carácter general, un coeficiente "1,40", por gastos y beneficios de promoción.

Dentro de los GASTOS de promoción tenemos:

- 1.- Gastos fiscales de la promoción.
- 2.- Gastos financieros de la promoción
- 3.- Gastos generales de la promoción.

Todos estos "gastos de promoción" vienen a representar un 15%



CONSELLERIA D'HISENDA I
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

SECRETARIA AUTONÓMICA DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO

A la vista de ello, cuando no exista promoción propiamente dicha; es decir, la obra se realiza en régimen de autopromoción y por lo tanto sólo existen gastos y no beneficio, ya que el objetivo inicial de la construcción es destinar la obra para uso propio, el coeficiente K_p adoptará el valor de "1,15" (15% de gastos de promoción) . Es el caso de los usos de vivienda unifamiliar o industrial, siempre que éstos son realizados por el promotor para uso propio.

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

Cuando se utilicen las ponencias de valores catastrales en la determinación del valor del suelo y éstas establezcan:

a) para cada una de los diferentes POLÍGONOS del municipio el correspondiente coeficiente de gastos y beneficios, en el dictamen de valoración se tomará éste coeficiente recogido en la ponencia de valores como coeficiente por gastos y beneficios de promoción. Este es el caso de las Ponencias publicadas en la Sede Electrónica del Catastro y que entraron en vigor entre el 01/01/2006 y el 01/01/2011 ambos inclusive.

b) para cada una de las diferentes ZONAS DE VALOR del municipio el correspondiente coeficiente de gastos y beneficios, en el dictamen de valoración se tomará éste coeficiente recogido en la ponencia de valores como coeficiente por gastos y beneficios de promoción. Este es el caso de las Ponencias publicadas en la Sede Electrónica del Catastro y que fueron aprobadas a partir del 1/01/2011; es decir, entraron en vigor a partir del 1/01/2012. Las Circulares sobre dichas ponencias de valores se encuentran en, <http://www.catastro.minhap.es/esp/circulares.asp>

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 podrá valorar por unitario, definido en euros metro cuadrado de suelo:

- Cuando se trata de urbanizaciones de carácter residencial de edificación abierta, tipología unifamiliar.
- Cuando se trate de viviendas unifamiliares en casco urbano (casas de pueblo)
- 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 :

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:

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.**

Campo de aplicación:

- suelo sin edificar
- suelo 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 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.

Campo de aplicación:

- suelo sin edificar
- suelo valorado por unitario o repercusión

- C) **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:

Campo de aplicación:

- suelo sin edificar
- suelo valorado por unitario

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.

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 SM).

- Suelo sin edificar.
- Sólo si no se puede subdividir.
- 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, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

Campo de aplicación:

- suelo sin edificar
- suelo 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) 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.

Campo de aplicación:

- suelo sin edificar
- suelo valorado por unitario o repercusión

G) 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 %

Campo de aplicación:

- suelo valorado por unitario o repercusión
- suelo edificado o sin edificar

COSTES MEDIOS DE URBANIZACIÓN SEGÚN EL MBC DEL MUNICIPIO

USO	COSTES MEDIOS DE URBANIZACIÓN PARA DEVENGOS 2008					
	MBC1-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		98		82		67
RESIDENCIAL INTENSIVA	78		66		54	
INDUSTRIAL		87		73		59

Estos costes medios de urbanización se actualizarán para devengos distintos al año 2008 por los siguientes coeficientes de actualización, obtenidos en base a las variaciones de las medias anuales del Índice General de Precios de Consumo para la Comunidad Valenciana:

año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
COEF.	0,8295	0,8585	0,8834	0,9099	0,9408	0,9728	1,00	1,04	1,0379	1,0545	1,0872

*Para devengos anteriores al año 2002 se aplicará el coeficiente del 2002.
Para devengos 2013 se aplicará el coeficiente del 2012.*

Se aplicarán estos costes de urbanización salvo que se conozcan y acrediten los costes reales.

Para el uso RESIDENCIAL INTENSIVA, esos costes medios de urbanización son para valores de repercusión inferiores a 400 €/m²techo. Para valores de repercusión superiores a 400 €/m²techo, esos costes de urbanización se incrementarán en el mismo porcentaje que se incrementa el valor de repercusión respecto del valor de 400 €/m²techo, con los siguientes valores máximos:

USO	COSTES MEDIOS DE URBANIZACIÓN PARA DEVENGOS 2008					
	MBC1-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 INTENSIVA	156		132		108	

Estos costes medios de urbanización se actualizarán para devengos distintos al año 2008 por los siguientes coeficientes de actualización, obtenidos en base a las variaciones de las medias anuales del Índice General de Precios de Consumo para la Comunidad Valenciana:

año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
COEF.	0,8295	0,8585	0,8834	0,9099	0,9408	0,9728	1,00	1,04	1,0379	1,0545	1,0872

*Para devengos anteriores al año 2002 se aplicará el coeficiente del 2002.
Para devengos 2013 se aplicará el coeficiente del 2012.*

Ejemplo 1:

Valor de repercusión parcela neta urbanizada: 500 €/m²techo

$$500 / 400 = 1,25$$

Coste de urbanización:

- MBC1-MBC2 y MBC3	: 78 x 1,25 = 97,50 €/m ² t.
- MBC4 y MBC5	: 66 x 1,25 = 82,50 €/m ² t.
- MBC6 y MBC7	: 54 x 1,25 = 67,50 €/m ² t.

Ejemplo 2:

Valor de repercusión parcela neta urbanizada: 1.000 €/m²techo

$$1.000 / 400 = 2,50$$

Coste de urbanización:

- MBC1-MBC2 y MBC3	: 78 x 2,50 = 195 €/m ² t. > 156 ----→ 156 valor a tomar
- MBC4 y MBC5	: 66 x 2,50 = 165 €/m ² t. > 132 ----→ 132 valor a tomar
- MBC6 y MBC7	: 54 x 2,50 = 135 €/m ² t. > 108 ----→ 108 valor a tomar

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

Campo de aplicación:

- suelo valorado por unitario o repercusión
- suelo edificado o sin edificar

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. Es decir, la superficie a tener en cuenta en la valoración, es la superficie construida con elementos comunes salvo para los casos de locales comerciales y trasteros que será la superficie construida sin elementos comunes.

Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación 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 se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo los que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100. Se exceptúan de esta norma, los porches en viviendas unifamiliares que se valorarán al 100% de su superficie, con la tipología 1.2.3.4. conforme a la tabla de tipologías.

En uso residencial no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

2) Fórmula para determinar el valor de la construcción:

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

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

Siendo:

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 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 (K_N).

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 "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	2 - 3	1,20
ALTA	1A-1B-1C-1	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. **Coeficiente 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:

A) K_p = coeficiente por gastos y beneficios de promoción

B) COEFICIENTES CORRECTORES de ($V_s + V_c$), sólo aplicable a suelo edificado:

B-1) Depreciación funcional o inadecuación: caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados: *coeficiente 0,80*.

B-2) Depreciación funcional o inadecuación: local situado en segunda o tercera planta, en edificios sin ascensor: *coeficiente 0,80*.

B-3) Depreciación funcional o inadecuación: local situado a partir de la cuarta planta, en edificios sin ascensor: *coeficiente 0,70*.

B-4) Vivienda o local interior: por abrir todos sus huecos a patios de parcela (no de manzana) en edificación en manzana cerrada: *coeficiente 0,75*.

B-5) 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*.

B-6) 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*.

B-7) 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.**

B-8) Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco: futuros viales, zonas verdes, dotacionales, etc.: **coeficiente 0,80.** No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables.

B-9) Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco: inconcreción urbanística: **coeficiente 0,80.** No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables.

B-10) Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco: reparcelación: **coeficiente 0,80.** No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables.

B-11) Finca afectada por situaciones especiales de carácter extrínseco: fuera de ordenación por uso: **coeficiente 0,80.** No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables.

B-12) Inmueble arrendado sometido al régimen de prórroga forzosa: coeficiente 0,70.

B-13) 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.

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 a aplicar estarán dentro de los siguientes intervalos:

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

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

Entre los posibles casos a tener en cuenta, están los siguientes:

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

Aplicar coeficiente de apreciación entre 1,10 y 1,30 en función del tamaño de la terraza en relación con el de la vivienda (superficie construida con elementos comunes) o local (superficie construida sin elementos comunes).

- Entre el 15%-25% ambos incluidos..... coeficiente 1,10
- Mayor del 25% y menor del 50% coeficiente 1,20
- Mayor del 50% coeficiente 1,30

B-14) Viviendas con superficie $\geq 150 \text{ m}^2$, en edificio de uso residencial plurifamiliar (vivienda colectiva)

- Superficie $\geq 150 \text{ m}^2$ y $< 200 \text{ m}^2$: coeficiente 0,95
- Superficie $\geq 200 \text{ m}^2$ y $< 250 \text{ m}^2$: coeficiente 0,90
- Superficie $\geq 250 \text{ m}^2$ y $< 300 \text{ m}^2$: coeficiente 0,85
- Superficie $\geq 300 \text{ m}^2$: coeficiente 0,80

Estos coeficientes no se aplicarán para operaciones de Obra Nueva y División Horizontal.

B-15) Locales comerciales en planta baja, en edificios de uso residencial plurifamiliar, con superficie $\geq 150 \text{ m}^2$

- Superficie $\geq 150 \text{ m}^2$ y $< 200 \text{ m}^2$: coeficiente 0,95
- Superficie $\geq 200 \text{ m}^2$ y $< 250 \text{ m}^2$: coeficiente 0,90
- Superficie $\geq 250 \text{ m}^2$ y $< 300 \text{ m}^2$: coeficiente 0,85
- Superficie $\geq 300 \text{ m}^2$ y $< 400 \text{ m}^2$: coeficiente 0,80
- Superficie $\geq 400 \text{ m}^2$ y $< 500 \text{ m}^2$: coeficiente 0,75
- Superficie $\geq 500 \text{ m}^2$: coeficiente 0,70

Estos coeficientes no se aplicarán para operaciones de Obra Nueva y División Horizontal.

B-16) Viviendas situadas en planta baja o en planta primera, en edificio de uso residencial plurifamiliar (vivienda colectiva).

Aplicar coeficiente 0,90

Este coeficiente no se aplicará para operaciones de Obra Nueva y División Horizontal.

B-17) Oficinas en general, situados en planta primera, en edificio de uso residencial plurifamiliar (vivienda colectiva).

Aplicar coeficiente 0,90

Este coeficiente no se aplicará para operaciones de Obra Nueva y División Horizontal.

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:

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

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 (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_r):

- 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 : *coeficiente 1,20*
- Sótano segundo : *coeficiente 0,90*
- Sótano tercero, cuarto y siguientes : *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*
- Plantas altas sobre rasante : *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 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 aproximadas 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.

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

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 y garajes sobre rasante a partir de la planta primera inclusive, cuando no se disponga del valor de repercusión del suelo pero sí sea conocido el valor de repercusión para el uso residencial sobre rasante, para calcular dichos valores de repercusión, procederemos de la siguiente manera:

- Para municipios capitales de provincia :VR_{bajo rasante} = 0,30 VR_{residencial}
- Para resto de municipios : VR_{bajo rasante} = 0,15 VR_{residencial}

Para garajes sobre rasante en planta baja se aplicará el valor de repercusión para el uso residencial sobre rasante multiplicado por el coeficiente 0,36 o 0,18 según se trate de municipios capitales de provincia o del resto de municipios:

- Para municipios capitales de provincia : $VR_{\text{planta baja}} = 0,36 VR_{\text{residencial}}$
- Para resto de municipios : $VR_{\text{planta baja}} = 0,18 VR_{\text{residencial}}$

Valor de la construcción

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

Valor de la plaza tipo

$$\text{VALOR}_{\text{PLAZA TIPO}} = (\text{VALOR SUELO} + \text{VALOR CONSTRUCCIÓN}) \times K_p$$

K_p es el coeficiente por gastos y beneficios de promoción

CASO ESPECIAL

TRASTEROS

1.- TRASTEROS SOBRE RASANTE EN EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

1.1. Trasteros no vinculados o no vinculables físicamente a viviendas.

El valor de repercusión del suelo se obtendrá multiplicando el valor de repercusión del suelo para el uso residencial por el coeficiente **0,60**

1.2. Trasteros vinculados o vinculables físicamente a viviendas.

El valor de repercusión del suelo será el mismo que para el uso residencial.

Se aplicará también a los casos de cambras, desvanes y almacenes vinculados físicamente a viviendas.

2.- TRASTEROS BAJO RASANTE EN EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

El suelo se valorará siempre por repercusión. El valor de repercusión de suelo será:

- 1.- El valor de repercusión de suelo bajo rasante, recogido en el estudio de mercado o ponencia de valores (para garajes o trasteros)
- 2.- En el caso de que no se recoja valor de repercusión bajo rasante, en el estudio de mercado o ponencia de valores, el valor de repercusión de suelo será el mismo que para garajes bajo rasante conforme lo visto en el punto 2 del apartado anterior.

CASO ESPECIAL

ALTILLOS EN PLANTA BAJA, EN LOCALES COMERCIALES y LOCALES COMERCIALES BAJO RASANTE.

El valor de repercusión del suelo se obtendrá multiplicando el valor de repercusión del suelo para el uso comercial por el coeficiente **0,60**, salvo en edificios de uso exclusivo comercial.

OTRAS NORMAS DE VALORACIÓN

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.



CONSELLERIA D'HISENDA I
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

SECRETARIA AUTONÓMICA DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO

Campo de aplicación: cuando se transmita la totalidad del inmueble existente sobre la parcela.

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.

Al vuelo no materializado se le aplicará un coeficiente por derecho de vuelo: **0,80**

PARCELAS OCUPADAS POR CONSTRUCCIONES MANIFIESTAMENTE RUINOSAS

El valor del edificio será igual al valor del suelo.
 K_p será igual a 1.

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.

PARCELAS SOBREDIFICADAS

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

VALOR DEL SUELO BRUTO

Conocido el valor del SUELO NETO URBANIZADO, el valor del SUELO BRUTO será un tanto por ciento del SUELO NETO URBANIZADO definido en €/m²suelo:

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

Los valores de SUELO BRUTO, 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)

Como regla general, ésta será la forma de cálculo de los suelos brutos, conocido el valor del suelo neto urbanizado.

En los municipios con estudios de mercado donde se recoge el valor del VPR-B- (suelo bruto) y el valor del VPR-N- (suelo neto sin urbanizar), éste último, el VPR-N- sólo es aplicable para sectores donde el uso, tipología e intensidad sean homogéneos en todo el sector; es decir, para todas las parcelas del sector. En caso contrario, el valor del SUELO NETO SIN URBANIZAR se obtendrá descontando del valor del SUELO NETO URBANIZADO los costes de urbanización conforme el apartado " H) Urbanización incompleta. Falta de servicios urbanos".

VALORACIÓN DEL DERECHO DE VUELO

En la valoración del derecho de vuelo se aplicará, al valor de suelo recogido en la Ponencia de Valores o en el Estudio de Mercado, el coeficiente 0,80

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:

- Edificio en estructura : coeficiente 0,35
- Edificio en estructura y fachada : coeficiente 0,45

- Edificio con fachadas y particiones : coeficiente 0,55
- Edificio con fachadas, particiones e instalaciones : coeficiente 0,75
- Edificio terminado : coeficiente 1,00

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

Ejemplo 1: Tenemos un "edificio en estructura" y se habilita. Una vez habilitado el edificio se encuentra en estado de "fachadas, particiones e instalaciones"

El valor de la habilitación será igual a:

Coeficiente de "edificio en estructura" : 0,35

Coeficiente de "edificio con fachadas, particiones e instalaciones" : 0,75

$$V_c \times (0,75 - 0,35) = V_c \times 0,40$$

Ejemplo 2: Tenemos un "edificio en estructura" y se habilita. Una vez habilitado el edificio se encuentra en estado de "edificio terminado"

El valor de la habilitación será igual a:

Coeficiente de "edificio en estructura" : 0,35

Coeficiente de "edificio terminado" : 1,00

$$V_c \times (1,00 - 0,35) = V_c \times 0,65$$

Valencia a 12 de junio de 2013
EL JEFE DEL SERVICIO DE VALORACIÓN



Fdo.: Javier Casañ Ferrer