



CONSELLERIA D'HISENDA I
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

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

NORMES TÈCNIQUES DE VALORACIÓ

VALOR D'UN IMMOBLE URBÀ

El valor dels béns immobles de naturalesa urbana està integrat pel valor del sòl i el de les construccions, si n'hi ha.

1) Amb caràcter general, el valor en venda d'un immoble s'obté de la aplicació de la fórmula següent:

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

en què :

V_V = Valor en venda del producte immobiliari en euros/m² construït.

V_R = Valor de repercussió del sòl en euros/m² construït.

V_C = Valor de la construcció en euros/m² construït.

K_p = Coeficient per gastos i beneficis de promoció.

El coeficient K_p varia en funció del producte immobiliari. En la normativa sobre valoració arrellegada en el RD 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques sobre valoració i el quadro marc de valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana, s'establix, amb caràcter general, un coeficient "1,40", per gastos i beneficis de promoció.

Dins dels GASTOS de promoció tenim:

- 1.- Gastos fiscals de la promoció.
- 2.- Gastos financers de la promoció
- 3.- Gastos generals de la promoció.

Tots estos "gastos de promoció" vénen 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 d'això, quan no hi haja promoció pròpiament dita; és a dir, l'obra es realitza en règim d'autopromoció i per tant només hi ha gastos i no beneficis, ja que l'objectiu inicial de la construcció és destinar l'obra per a ús propi, el coeficient K_P adoptarà el valor d'"1,15" (15% de gastos de promoció) . És el cas dels usos de vivenda unifamiliar o industrial, sempre que estos són realitzats pel promotor per a ús propi.

No obstant això, el dit coeficient podrà prendre, motivadament, altres valors, en funció de les característiques específiques del producte immobiliari.

Quan s'utilitzen les ponències de valors cadastrals en la determinació del valor del sòl i estes establisquen:

a) Per a cada un dels diferents POLÍGONS del municipi el corresponent coeficient de gastos i beneficis, en el dictamen de valoració es prendrà este coeficient arreglat en la ponència de valors com a coeficient per gastos i beneficis de promoció. Este és el cas de les Ponències publicades en la Seu Electrònica del Cadastre i que van entrar en vigor entre el 01/01/2006 i el 01/01/2011 ambdós inclosos.

b) Per a cada una de les diferents ZONES DE VALOR del municipi el corresponent coeficient de gastos i beneficis, en el dictamen de valoració es prendrà este coeficient arreglat en la ponència de valors com a coeficient per gastos i beneficis de promoció. Este és el cas de les Ponències publicades en la Seu Electrònica del Cadastre i que van ser aprovades a partir de l'1/01/2011; és a dir, van entrar en vigor a partir de l'1/01/2012. Les circulars sobre les dites ponències de valors es troben en, <http://www.catastro.minhap.es/esp/circulares.asp>

2) **En els supòsits de SOLARES O SÒLS VACANTS**, el coeficient K_p serà igual a 1, ja que no hi ha promoció, i, per tant, no hi ha gastos ni beneficis derivats d'esta que hagen de tindre's en compte en la valoració. Per tant, en estos casos, la fórmula per a obtindre el valor en venda de l'immoble serà:

$$V_v = V_R$$

És a dir, VALOR DE L'IMMOBLE = VALOR DEL SÒL

EL VALOR DEL SÒL (VS)

1) Aspectes generals:

Com a norma general, el sòl edificat o sense edificar es valora pel valor de repercussió, definit en euros per metre quadrat de construcció real o potencial, excepte en casos com els següents, en què es podrà valorar per unitari, definit en euros metre quadrat de sòl:

- Quan es tracta d'urbanitzacions de caràcter residencial d'edificació oberta, tipologia unifamiliar.
- Quan es tracte de vivendes unifamiliars en nucli urbà (cases de poble)
- Quan es tracta de sòl d'ús industrial, situat en urbanitzacions amb la dita tipologia, i quan hi ha indefinició de l'edificabilitat o esta siga conseqüència de la grandària de les parcel·les o del volum de les construccions.

En el valor del sòl s'arrepleguen les circumstàncies particulars de cada carrer o tram de carrer quant a:

- Localització.
- Accessibilitat i mitjans de transport públics.
- Nivell de desenrotllament del planejament i qualitat dels servicis urbans.
- Dinàmica del mercat immobiliari.
- Especificitat de l'oferta o *moda* de la demanda.

Pot donar-se el cas que en el moment de la realització dels estudis de mercat o de les ponències de valors no es disposara, per a determinades zones o carrers, de mostres que permeteren la fixació, en eixe moment, dels dits valors de sòl. En estos casos, les dites zones o carrers es valoraran pel valor que tinguen aquelles zones que sí que disposen de valor i tinguen unes circumstàncies particulars semblants a la zona objecte de valoració.

A estos valors de carrer o tram de carrer els seran aplicables els coeficients correctors, particulars de cada parcel·la o finca concreta, que pertoqueuen.

2) Fórmules per a determinar el valor del sòl:

2.1 Valoració per Unitari (en euros/m² de sòl):

$$V_s = (V.U.C. \times \text{COEFS. CORRECTORS DE SÒL}) \times \text{SUPERFÍCIE DE SÒL}$$

Sent:

V.U.C: Valor unitari de carrer en euros/m² de sòl.

SUPERFÍCIE DE SÒL: m² de sòl.

2.2 Valoració per repercussió (en euros/m² construïts o susceptibles de construcció):

$$V_s = (V.R.C. \times \text{COEFS. CORRECTORS DE SÒL}) \times \text{SUPERFÍCIE CONSTRUCCIÓ}$$

Sent:

V.R.C.: Valor de repercussió de carrer en euros/m² construïts

SUPERFÍCIE DE CONSTRUCCIÓ: m² construïts

2.3 Obtenció del Valor Unitari a partir dels Valors de Repercussió:

Sempre que hi haja Valors de Repercussió, es podrà obtindre el Valor Unitari corresponent, aplicant la fórmula següent:

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

Sent:

VU: valor unitari, en euros/m² de sòl.

VR₀, VR₁, VR₂... VR_n: valors de repercussió diferenciats per USOS, en euros/m² de construcció.

E₀, E₁, E₂... E_n: edificabilitats diferenciades per USOS, en m² de construcció / m² de sòl.

2.4 Coeficients correctors de sòl:

A) Fatxada a unes quantes vies públiques.

A-1) Parcel·la amb dos fatxades a via pública, formant cantó: coeficient **1,10**.

A-2) Parcel·la amb tres fatxades a via pública, formant cantó: coeficient **1,15**.

Camp d'aplicació:

- sòl sense edificar
- sòl valorat per unitari o repercussió
- ordenació en illa tancada

- B) **Longitud de fatxada** de la parcel·la **inferior a la mínima** establida pel planejament: coeficient **0,60 a 1,00**.

En les parcel·les la longitud de fatxada de les quals siga inferior a la mínima establida pel plantejament, s'aplicarà un coeficient corrector igual a L/LM , sent L la longitud de la fatxada i LM la longitud mínima definida pel planejament o, si és el cas, per la ponència de valors corresponent.

En cap cas s'aplicarà un coeficient inferior a 0,60.

Camp d'aplicació:

- sòl sense edificar
- sòl valorat per unitari o repercussió

- C) **Fons excessiu**, en parcel·la ordenada per a edificació en illa tancada, sobre aquell que permet esgotar les condicions d'edificabilitat definides en el planejament o, si és el cas, sobre el fons normal en la localitat: Els coeficients següents:

Camp d'aplicació:

- sòl sense edificar
- sòl valorat per unitari

En parcel·les ordenades per a edificació en illa tancada amb excés de fons sobre aquell que permet esgotar les condicions d'edificabilitat definides pel planejament o, si és el cas, sobre el fons normal en la localitat, s'aplicarà a este excés el coeficient reductor $1/n+1$, sent "n" el nombre de plantes d'edificació permeses en el dit carrer.

En el cas de parcel·les amb més d'una fatxada es traçarà una paral·lela a la fatxada del carrer de major valor unitari, a la distància del fons referit en el paràgraf anterior i a esta zona se li aplicarà el dit valor; s'actuarà de la mateixa manera en relació amb les restants fatxades, en orde decreixent de valor. A la part del solar que resulte no inclosa en les zones així determinades, se li aplicarà el major valor unitari afectat pel coeficient $1/n+1$, sent "n" el nombre de plantes d'edificació permeses en el carrer de major valor unitari.

D) Superfície diferent de la mínima establida en el planejament: coeficient **0,70-0,80**

En les parcel·les amb superfície S diferent de la mínima (SM) establida pel planejament o, a falta d'això, pel costum, es podran aplicar els coeficients següents:

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

-Sòl sense edificar.

-Qualsevol ordenació només si no es concedixen llicències d'obra, per causes no imputables al titular, acreditant-ho degudament.

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

-Sòl sense edificar.

-Només si no es pot subdividir.

-Per a ordenació oberta

Este coeficient no serà aplicable en sòl urbanitzable.

E) Inedificabilitat temporal: parcel·la o subparcel·la no edificada que per circumstàncies urbanístiques o legals, degudament justificades, resulta totalment o parcialment inedificada: coeficient **0,60**.

En cas de parcel·les o subparcel·les no edificades que per circumstàncies urbanístiques o legals, degudament justificades, resulten totalment o parcialment inedificables, i mentres subsistisca esta condició, s'aplicarà a la part afectada el coeficient 0,60, llevat que les dites circumstàncies hagen sigut tingudes en compte en la ponència de valors corresponent.

Camp d'aplicació:

-sòl sense edificar

-sòl valorat per unitari o repercussió

-sempre que l'Ajuntament determine la suspensió temporal de llicències d'obra per terminis superiors a un any.

-no serà aplicable en sòl urbanitzable.

L'aplicació d'este coeficient exclourà l'aplicació de qualsevol altre.

F) Desmunt excessiu: coeficient 0,85

En cas de parcel·les o subparcel·les no edificades quan esta característica tinga condició singular i no en els casos en què estiguera generalitzat en el carrer o zona a què pertany la parcel·la, perquè en este supòsit ja hauria sigut tinguda en compte a l'establir el valor del sòl.

Camp d'aplicació:

-sòl sense edificar

-sòl valorat per unitari o repercussió

G) Urbanització incompleta , falta de servicis urbans

En aquelles parcel·les que tinguen un grau d'urbanització diferent del previst al fixar el valor del sòl en la ponència de valors o estudi de mercat, es minorarà el valor del sòl en funció del cost dels servicis pendents, segons els percentatges següents:

Subministrament d'aigua: 12 %

Energia elèctrica : 27 %

Enllumenat : 8 %

Moviment de terres : 10 %

Pavimentació : 31 %

Clavegueram : 12 %

Camp d'aplicació:

-sòl valorat per unitari o repercussió

-sòl edificat o sense edificar

COSTOS MITJANS D'URBANITZACIÓ SEGONS EL MBC DEL MUNICIPI

ÚS	COSTOS MITJANS D'URBANITZACIÓ PER A MERITACIONS 2008					
	MBC1-MBC2-MBC3		MBC4-MBC5		MBC6-MBC7	
	€/ m ² sostre	€/ m ² s. net	€/ m ² sostre	€/ m ² s. net	€/ m ² sostre	€/ m ² s. net
RESIDENCIAL EXTENSIVA		98		82		67
RESIDENCIAL INTENSIVA	78		66		54	
INDUSTRIAL		87		73		59

Estos costos mitjans d'urbanització s'actualitzaran per a meritacions diferents de l'any 2008 pels següents coeficients d'actualització, obtinguts basant-se en les variacions de les mitjanes anuals de l'Índex General de Preus de Consum per a la Comunitat 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

Per a meritacions anteriors a l'any 2002 s'aplicarà el coeficient del 2002.

Per a meritacions 2013 s'aplicarà el coeficient del 2012.

S'aplicaran estos costos d'urbanització llevat que es coneguen i acrediten els costos reals.

Per a l'ús RESIDENCIAL INTENSIVA, eixos costos mitjans d'urbanització són per a valors de repercussió inferiors a 400 €/m² sostre. Per a valors de repercussió superiors a 400 €/m² sostre, eixos costos d'urbanització s'incrementaran en el mateix percentatge que s'incrementa el valor de repercussió respecte del valor de 400 €/m² sostre, amb els següents valors màxims:

ÚS	COSTOS MITJANS D'URBANITZACIÓ PER A MERITACIONS 2008					
	MBC1-MBC2-MBC3		MBC4-MBC5		MBC6-MBC7	
	€/ m ² sostre	€/ m ² s. net	€/ m ² Sostre	€/ m ² s. net	€/ m ² sostre	€/ m ² s. net
RESIDENCIAL INTENSIVA	156		132		108	

Estos costos mitjans d'urbanització s'actualitzaran per a meritacions diferents de l'any 2008 pels següents coeficients d'actualització, obtinguts basant-se en les variacions de les mitjanes anuals de l'Índex General de Preus de Consum per a la Comunitat 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

Per a meritacions anteriors a l'any 2002 s'aplicarà el coeficient del 2002.

Per a meritacions 2013 s'aplicarà el coeficient del 2012.

Exemple 1:

Valor de repercussió parcel·la neta urbanitzada: 500 €/m² sostre

$$500 / 400 = 1,25$$

Cost d'urbanització:

-MBC1-MBC2 i MBC3 : 78 x 1,25 = 97,50 €/m² t.

-MBC4 i MBC5 : 66 x 1,25 = 82,50 €/m² t.

-MBC6 i MBC7 : 54 x 1,25 = 67,50 €/m² t.

Exemple 2:

Valor de repercussió parcel·la neta urbanitzada: 1.000 €/m² sostre

$$1.000 / 400 = 2,50$$

Cost d'urbanització:

-MBC1-MBC2 i MBC3 : 78 x 2,50 = 195 €/m² t. > 156 ----* 156 valor a prendre

-MBC4 i MBC5 : 66 x 2,50 = 165 €/m² t. > 132 ----* 132 valor a prendre

-MBC6 i MBC7 : 54 x 2,50 = 135 €/m² t. > 108 ----* 108 valor a prendre

H) **Afeccions per línies elèctriques, infraestructures i elements naturals i servituds de pas:**
coeficient 0,80 (aplicable a tota la superfície de la parcel·la)

Camp d'aplicació:

-sòl valorat per unitari o repercussió

-sòl edificat o sense edificar

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ (V_c)

1) Aspectes generals:

Per a valorar les construccions, s'utilitza el seu valor de reposició calculant el seu COST ACTUAL, tenint en compte el seu ús, qualitat i caràcter historicoartístic, i depreciant-se, quan pertoque, en funció de l'antiguitat i estat de conservació.

S'entén per COST ACTUAL (V_c), el resultat de sumar al COST D'EXECUCIÓ, inclosos els beneficis de contracta, els honoraris professionals i l'import dels tributs que graven la construcció.



CONSELLERIA D'HISENDA I
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

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

En la superfície construïda s'inclourà, si és el cas, la part proporcional d'elements comuns que porte associada la construcció. És a dir, la superfície a tindre en compte en la valoració, és la superfície construïda amb elements comuns excepte per als casos de locals comercials i trasters que serà la superfície construïda sense elements comuns.

S'entén com a superfície construïda la superfície inclosa dins de la línia exterior dels paraments perimetrals d'una edificació i, si és el cas, dels eixos de les parets mitgeres, deduïda la superfície dels patis de llums.

Els balcons, terrasses, porxes i la resta d'elements anàlegs, que estiguen coberts es computaran al 50 per 100 de la seua superfície, excepte els que estiguen tancats per tres de les seues quatre orientacions, i en este cas es computaran al 100 per 100. S'exceptuen d'esta norma, els porxes en vivendes unifamiliars que es valoraran al 100% de la seua superfície, amb la tipologia 1.2.3.4. d'acord amb la taula de tipologies.

En ús residencial no es computaran com a superfície construïda els espais d'alçària inferior a 1,50 metres.

2) Fórmula per a determinar el valor de la construcció:

Per a determinar el dit cost de reposició de la construcció, s'empra la fórmula següent:

$$V_c = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGIA} \times \text{CATEGORIA} \times \text{ANTIGUITAT} \times \text{ESTAT CONSERVACIÓ}) \times \text{SUPERFÍCIE}$$

Sent que:

A) M.B.C.: Mòdul Bàsic de Construcció en euros/m² construït.

A este efecte, s'aplicarà al municipi el MÒDUL BÀSIC DE CONSTRUCCIÓ corresponent a l'Àrea Econòmica que té assignada en la respectiva ponència de valors cadastrals.

Als efectes de fixar el valor del Mòdul Bàsic de Construcció (M.B.C.) s'aplicaran els valors arrellegats en la disposició o orde ministerial corresponent a la data de meritació.

B) TIPOLOGIA: s'apliquen els coeficients següents:

	Norma 20	RD 1020/93
	Tipologia i categoria	Coeficient
1 ÚS RESIDENCIAL		
1 Vivendes col·lectives	1.1.2.4	1,00
2 Vivendes unifamiliar aïllada o apartada	1.2.1.4	1,25
3 Vivendes unifamiliar en línia o illa tancada	1.2.2.4	1,15
4 Edificació rural (usos exclusiu vivenda)	1.3.1.5	0,80
5 Edificació rural (annexos)	1.3.2.5	0,40
6 Garatges, trasters o locals en estructura (en edifici de vivendes col·lectives)	1.1.3.4	0,53
7 Garatges i porxes (en vivendes unifamiliars) i espais diàfans com ara porxes i trasters.	1.2.3.4	0,65
2 ÚS INDUSTRIAL		
1 Nau d'emmagatzematge	2.1.3.6	0,35
2 Nau fabricació	2.1.1.5	0,50
3 Estació de servici (gasolinera)	2.3.1.5	1,20
3 ÚS OFICINES		
1 Oficines en edifici mixt	3.2.1.6	1,00
2 Oficines en edifici exclusiu	3.1.1.5	1,30
3 Banca o segurs	3.3.2.5	1,70
4 ÚS COMERCIAL		
1 Comercial preparat amb instal·lacions, en edifici mixt	4.1.1.5	1,05
2 Comercial diàfan sense condicionar	1.1.3.4	0,53
3 Comerços en edifici exclusiu	4.2.1.5	1,40
4 Mercats o supermercats	4.3.2.5	1,15
5 ÚS ESPORTS		
1 Esports diversos : coberts	5.1.1.5	1,30
2 Vestuari o depuradora ...	5.3.1.5	0,90
3 Camp de golf	10.3.4.5	0,025
4 Piscines (descobertes)	5.2.2.5	0,50
6 ÚS ESPECTACLES		
1 Bar musical-sala de festa o discoteca	6.2.2.5	1,40
2 Cine o teatre	6.3.1.5	1,60
7 ÚS OCI I HOSTALERIA		
1 Restaurant, bar o cafeteria.	7.2.2.5	1,30
2 Hotels, hostals o motels	7.1.1.5	1,70
3 Càmping	10.3.3.5	0,10

8 ÚS SANITAT I BENEFICÈNCIA		
1 Hospital, clínica o sanatori	8.1.2.5.	1,90
2 Ambulatoris o consultori	8.2.1.5.	1,50
3 Asil o residència	8.3.1.5.	1,60
9 ÚS CULTURAL		
1 Internat o col·legi major	9.1.1.5.	1,50
2 Facultat, col·legis o escola	9.2.1.4	1,25

En la taula anterior l'últim número correspon a la CATEGORIA i els anteriors a la TIPOLOGIA.

Els coeficients previstos en la taula anterior són per a una CATEGORIA considerada com MITJANA, encara en el cas que figure per a la categoria un "6", als efectes d'aplicar posteriorment el coeficient per categoria (K_N).

Les tipologies ús OFICINES, arreglades en el quadro anterior, es consideren oficines compartimentades. Quan es tracte d'oficines diàfanes, sense compartimentar, s'aplicarà un coeficient reductor 0,80 sobre el corresponent a oficines compartimentades.

A qualsevol altre ús no previst en la taula anterior, se li aplicarà el coeficient per TIPOLOGIA segons l'ÚS que li corresponga per a la CATEGORIA "5" considerada esta com a categoria MITJANA, segons taula de la Norma 20 del "Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadro marc de valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana" i als efectes d'aplicar posteriorment el coeficient per categoria (K_N) per a l'immoble de què es tracte.

C) CATEGORIA: s'apliquen els coeficients següents:

CATEGORIES	Norma 20 R.D. 1020/93	Coeficient K_N
BAIXA	8 - 9	0,60
MITJANA – BAIXA	6 - 7	0,80
MITJANA	4 - 5	1,00
MITJANA – ALTA	2 - 3	1,20
ALTA	1A-1B-1C-1	1,40

A este efecte, s'identifica la CATEGORIA MITJANA amb la de les Vivendes Protegides de Nova Construcció (antigues VPO)

En la taula, s'arregla l'analogia de cada categoria arreglada amb les categories arreglades en la base de dades cadastrals, de conformitat amb el que disposa la Norma 20 del Reial Decret 1020/93.

D) ANTIGUITAT: s'apliquen els coeficients següents:

D).1 AMB CARÀCTER GENERAL:

ANTIGUITAT (anys)	COEFICIENT
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
Més de 70	0,32

Es consideren, en cada cas, els ANYS complets transcorreguts des de la seua construcció, reconstrucció o rehabilitació integral.

D).2 SUPÒSIT ESPECIAL DE REFORMES - REHABILITACIONS:

Les "reformes" existents s'arreglen a través d'un coeficient, que en funció del TIPUS DE REFORMA, quantificada per la relació entre el cost de les obres respecte de l'obra nova, corregix l'antiguitat a considerar als efectes de càlcul.

Per tant, s'arregla una *Data d'antiguitat als efectes d'aplicació del coeficient per reforma (Da)*, que s'obté de la manera següent:

$$Da = Dc + (Dr - Dc) i$$

on : *Da* = data d'antiguitat als efectes d'aplicació del coeficient

Dc = data de construcció

Dr = data de reforma

i = coeficient en funció del tipus de reforma o rehabilitació:

El coeficient "I" adopta els valors següents:

Rehabilitació integral:

Les obres de reforma s'ajusten a allò que s'ha estipulat com a rehabilitació en el planejament o normativa municipal vigent, i a falta d'això, quan la quantia econòmica de les obres supere el 75% de la quantitat que suposaria realitzar eixa mateixa obra de nova planta, i a més les seues característiques constructives permeten suposar que en ús, funció i condicions de construcció s'ha aconseguit una situació equivalent al seu primer estat de vida. Coeficient **1,00**

Reforma total:

Les obres de reforma afecten elements fonamentals de la construcció que suposen un cost superior al 50% i inferior al 75% de la quantitat que suposaria realitzar eixa mateixa obra de nova planta: Coeficient **0,75**

Reforma mitjana:

Les obres de reforma afecten fatxada o algun element que suposa alteració de les característiques constructives, que suposa un cost superior al 25% i inferior al 50% de la quantitat que suposaria realitzar eixa mateixa obra de nova planta: Coeficient **0,50**

Reforma mínima:

Les obres de reforma afecten elements constructius no fonamentals, que suposen un cost inferior al 25% de la quantitat que suposaria realitzar eixa mateixa obra de nova planta: Coeficient **0,25**

E) ESTAT DE CONSERVACIÓ: s'apliquen els coeficients següents:

Normal: és a dir, construccions que a pesar de la seua edat, siga quina siga esta, no necessiten reparacions importants. Coeficient **1,00**

Regular: és a dir, construccions que presenten defectes permanents, sense que comprometen les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat. Coeficient **0,85**.

Deficient: és a dir, construccions que precisen reparacions de relativa importància, comproment les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat. Coeficient **0,50**.

Ruïnós: és a dir, construccions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna. Coeficient **0,00**.

Cal entendre l'ESTAT DE CONSERVACIÓ per la seua referència a l'antiguitat de l'edifici. És a dir, quan diem que l'estat de conservació d'un immoble és NORMAL, s'entén que és NORMAL per a l'antiguitat que té l'edifici.

VALOR DE L'IMMOBLE (V_I)

Determinades característiques intrínseques i extrínseques que afecten de la mateixa manera el sòl i les construccions, s'arreplegaran per mitjà de l'aplicació, a la suma del valor del sòl i de la construcció, dels COEFICIENTS CORRECTORS que pertocquen en cada cas.

$$V_I = ((V_{SÒL} + V_{CONSTRUCCIÓ}) \times \text{COEFS. CORRECTORS}) \times K_P$$

Sent:

A) K_P = coeficient per gastos i beneficis de promoció

B) COEFICIENTS CORRECTORS de ($V_s + V_c$), només aplicable a sòl edificat:

B-1) Depreciació funcional o inadequació: cas de construcció, disseny, instal·lacions o usos inadequats: coeficient **0,80**.

B-2) Depreciació funcional o inadequació: local situat en segona o tercera planta, en edificis sense ascensor: coeficient **0,80**.

B-3) Depreciació funcional o inadequació: local situat a partir de la quarta planta, en edificis sense ascensor: coeficient **0,70**.

B-4) Vivenda o local interior: per obrir tots els seus buits a patis de parcel·la (no d'illa) en edificació en illa tancada: coeficient **0,75**.

B-5) Finca afectada per càrregues singulars, per formar part de conjunts oficialment declarats historicoartístics o estar inclosa en catàlegs o plans especials de protecció: **Protecció integral (nivell 1): coeficient 0,70**.

B-6) Finca afectada per càrregues singulars, per formar part de conjunts oficialment declarats historicoartístics o estar inclosa en catàlegs o plans especials de protecció: **Protecció estructural (nivell 2): coeficient 0,80**.



CONSELLERIA D'HISENDA I
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

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

B-7) Finca afectada per càrregues singulars, per formar part de conjunts oficialment declarats historicoartístics o estar inclosa en catàlegs o plans especials de protecció: **Protecció ambiental (nivell 3): coeficient 0,90.**

B-8) Finca afectada per situacions especials de caràcter extrínsec: futurs vials, zones verdes, dotacionals, etc.: coeficient **0,80**. No s'aplicarà en cap cas en sòls urbanitzables.

B-9) Finca afectada per situacions especials de caràcter extrínsec: inconcreció urbanística: coeficient 0,80. No s'aplicarà en cap cas en sòls urbanitzables.

B-10) Finca afectada per situacions especials de caràcter extrínsec: reparcel·lació: coeficient 0,80. No s'aplicarà en cap cas en sòls urbanitzables.

B-11) Finca afectada per situacions especials de caràcter extrínsec: fora d'ordenació per ús: coeficient 0,80. No s'aplicarà en cap cas en sòls urbanitzables.

B-12) Immoble arrendat sotmés al règim de pròrroga forçosa: coeficient 0,70.

B-13) Apreciació i depreciació econòmica:

Este coeficient s'aplicarà per a adequar els resultats obtinguts per aplicació de les normes precedents a la realitat del mercat immobiliari, avaluant casos de sobrepreu en el producte immobiliari, per raons contrastades d'alta demanda en el mercat, inexistència d'un altre producte semblant, per alta qualitat en les característiques constructives i també per a avaluar un baix preu per falta de mercat i caiguda en desús; tot això emmarcat en zones determinades i concretes, que podran definir-se si és el cas segons tipologies o usos d'edificació.

Este coeficient podrà ser aplicat per a atendre distintes situacions de mercat dins d'un mateix immoble, com poguera ser l'increment de valor derivat de l'existència en àtics i construccions escalonades de terrasses que formen part d'una vivenda o local i siguen d'ús privatiu. Serà compatible amb qualsevol altre que fóra d'aplicació a la finca considerada.

Les quanties a aplicar estaran dins dels intervals següents:

- 1r. Situacions d'apreciació : 1,80 \diamond N > 1,00.
- 2n. Situacions de depreciació : 1,00 > N \diamond 0,50.

Entre els possibles casos a tindre en compte, estan els següents:

- Vivendes en àtic amb terrasses.
- Construcció escalonada de terrasses que formen part de la vivenda o local.
- Vivendes o locals amb terrasses en planta baixa o en planta primera.

Aplicar coeficient d'apreciació entre 1,10 i 1,30 en funció de la grandària de la terrassa en relació amb el de la vivenda (superfície construïda amb elements comuns) o local (superfície construïda sense elements comuns).

- Entre el 15%-25% ambdós inclosos..... coeficient 1,10
- Major del 25% i menor del 50% coeficient 1,20
- Major del 50% coeficient 1,30

B-14) Vivendes amb superfície ≥ 150 m², en edifici d'ús residencial plurifamiliar (vivenda col·lectiva)

- Superfície ≥ 150 m² i < 200 m² : coeficient 0,95
- Superfície ≥ 200 m² i < 250 m² : coeficient 0,90
- Superfície ≥ 250 m² i < 300 m² : coeficient 0,85
- Superfície ≥ 300 m² : coeficient 0,80

Estos coeficients no s'aplicaran per a operacions d'Obra Nova i Divisió Horitzontal.

B-15) Locals comercials en planta baixa, en edificis d'ús residencial plurifamiliar, amb superfície ≥ 150 m²

- Superfície ≥ 150 m² i < 200 m² : coeficient 0,95
- Superfície ≥ 200 m² i < 250 m² : coeficient 0,90
- Superfície ≥ 250 m² i < 300 m² : coeficient 0,85
- Superfície ≥ 300 m² i < 400 m² : coeficient 0,80
- Superfície ≥ 400 m² i < 500 m² : coeficient 0,75
- Superfície ≥ 500 m² : coeficient 0,70

Estos coeficients no s'aplicaran per a operacions d'Obra Nova i Divisió Horitzontal.

B-16) Vivendes situats en planta baixa o en planta primera, en edifici d'ús residencial plurifamiliar (vivenda col·lectiva).

Aplicar coeficient 0,90



CONSELLERIA D'HISENDA I
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

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

Este coeficient no s'aplicarà per a operacions d'Obra Nova i Divisió Horitzontal.

B-17) Oficines en general, situats en planta primera, en edifici d'ús residencial plurifamiliar (vivenda col·lectiva).

Aplicar coeficient 0,90

Este coeficient no s'aplicarà per a operacions d'Obra Nova i Divisió Horitzontal.

Nota: La utilització de qualsevol altre coeficient no previst en estes normes haurà de justificar-se adequadament.

CAS ESPECIAL

GARATGES I APARCAMENTS

Dos formes de valorar:

1.- VALOR EN EUROS, EN FUNCIÓN DEL VALOR DE LA PLAÇA TIPUS

Per aplicació de la fórmula següent:

$$\text{VALOR}_{\text{PLAÇA GARATGE}} = \text{VALOR PLAÇA TIPUS} \times K_T \times K_U \times \text{COEFICIENTS CORRECTORS}$$

A este efecte, **en primer lloc, s'establix un valor tipus mitjà unitari**, per a cada carrer o tram de carrer, que s'identifica amb la plaça de garatge situada en soterrani primer i de dimensions tals que permeta l'aparcament d'un sol cotxe (dimensions mínimes aproximades 2,20 x 4,50 metres). Una plaça de garatge es considera de dimensió menor a la PLAÇA TIPUS si no s'hi inscriure, com a mínim, un rectangle de 2,20 x 4,50 metres.

El valor fixat a la dita PLAÇA TIPUS es pondera en funció dels criteris següents:

A) GRANDÀRIA DE LA PLAÇA (K_r):

- Plaça de dimensions menors a la plaça tipus : coeficient 0,80
- Plaça doble de cotxe (permet l'aparcament d'un al costat d'un altre) : coeficient 2,00
- Plaça doble de cotxe (permet l'aparcament d'un davant i un altre darrere) : coeficient 1,50
- Permet l'aparcament d'una plaça cotxe més una plaça de moto : coeficient 1,30
- Plaça de moto : coeficient 0,30
- S'identifica amb la PLAÇA TIPUS : coeficient 1,00

B) UBICACIÓ (K_u):

- Plaça tancada : coeficient 1,30
- Planta baixa : coeficient 1,20
- Soterrani segon : coeficient 0,90
- Soterrani tercer, quart i següents : coeficient 0,80
- Descobert, en superfície : coeficient 0,50
- Plaça situada a partir del soterrani segon, inclusivament, a què no accedix l'ascensor : coeficient 0,80
- Plantes altes sobre rasant : coeficient 1,00

Al valor obtingut, se li podran aplicar els següents COEFICIENTS CORRECTORS:

- Depreciació econòmica com a conseqüència de l'antiguitat i/o estat de conservació: coeficient 0,70
- Depreciació funcional: garatge en què la construcció i/o el disseny són inadequats a les noves exigències normatives i/o del mercat: coeficient 0,70

Nota: La utilització de qualsevol altre coeficient no previst en estes normes haurà de justificar-se adequadament.

2.- VALOR EN EUROS/M², CONSIDERANT UN VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL

En primer lloc, es calcula el valor de la PLAÇA TIPUS, per a cada carrer o tram de carrer, que s'identifica amb la plaça de garatge situada en soterrani primer i de dimensions tals que permeta l'aparcament d'un sol cotxe (superfície construïda amb elements comuns aproximadament igual a 25 m² i dimensions mínimes aproximades 2,20 x 4,50 metres). Encara que la superfície real de la plaça siga inferior als 25 m² s'assimilarà a PLAÇA TIPUS sempre que s'hi puga inscriure un rectangle de 2,20 x 4,50 metres.

El valor fixat a la dita PLAÇA TIPUS es pondera en funció dels coeficients vistos anteriorment, de tal manera que:

$$\text{VALOR}_{\text{PLAÇA GARATGE}} = \text{VALOR PLAÇA TIPUS} \times K_T \times K_U \times \text{COEFICIENTS CORRECTORS}$$

VALOR DE LA PLAÇA TIPUS

Valor del sòl

La fórmula és la general per a immobles valorats per repercussió.

$$V_s = V.R.C. \times \text{SUPERFÍCIE CONSTRUCCIÓ PLAÇA TIPUS}$$

Sent:

V.R.C.: Valor de repercussió de carrer en euros/m² construïts per a ús garatge

SUPERFÍCIE DE CONSTRUCCIÓ: m² construïts

SUPERFÍCIE DE CONSTRUCCIÓ PLAÇA TIPUS = 25 m² construïts amb elements comuns

Es considera una superfície construïda amb elements comuns per a la PLAÇA TIPUS de 25 m² llevat que les dimensions reals de la plaça permeten situar-nos en algun dels supòsits vistos per a l'aplicació dels coeficients per GRANDÀRIA DE LA PLAÇA (K_T).

En el cas de garatges davall rasant i garatges sobre rasant a partir de la planta primera inclusivament, quan no es dispose del valor de repercussió del sòl però sí que siga conegut el valor de repercussió per a l'ús residencial sobre rasant, per a calcular els dits valors de repercussió, procedirem de la manera següent:

- Per a municipis capitals de província : VR_{davall rasant} = 0,30 VR_{residencial}
- Per a resta de municipis : VR_{davall rasant} = 0,15 VR_{residencial}

Per a garatges sobre rasant en planta baixa s'aplicarà el valor de repercussió per a l'ús residencial sobre rasant multiplicat pel coeficient 0,36 o 0,18 segons es tracte de municipis capitals de província o de la resta de municipis:

- Per a municipis capitals de província : $VR_{\text{planta baixa}} = 0,36 VR_{\text{residencial}}$
- Per a resta de municipis : $VR_{\text{planta baixa}} = 0,18 VR_{\text{residencial}}$

Valor de la construcció

$$V_c = (\text{M.B.C.} \times \text{TIPOLOGIA}) \times \text{SUPERFÍCIE CONSTRUCCIÓ PLAÇA TIPUS}$$

Valor de la plaça tipus

$$\text{VALOR}_{\text{PLAÇA TIPUS}} = (\text{VALOR SÒL} + \text{VALOR CONSTRUCCIÓ}) \times K_p$$

K_p és el coeficient per gastos i beneficis de promoció

CAS ESPECIAL

TRASTERS

1.- TRASTERS SOBRE RASANT EN EDIFICACIÓ D'ÚS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

1.1. Trasters no vinculats o no vinculables físicament a vivendes.

El valor de repercussió del sòl s'obtindrà multiplicant el valor de repercussió del sòl per a l'ús residencial pel coeficient **0,60**

1.2. Trasters vinculats o vinculables físicament a vivendes.

El valor de repercussió del sòl serà el mateix que per a l'ús residencial.

S'aplicarà també als casos de cambres, porxes i magatzems vinculats físicament a vivendes.



CONSELLERIA D'HISENDA I
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

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

2.- TRASTERS DAVALL RASANT EN EDIFICACIÓ D'ÚS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

El sòl es valorarà sempre per repercussió. El valor de repercussió de sòl serà:

- 1.- El valor de repercussió de sòl davall rasant, arreplegat en l'estudi de mercat o ponència de valors (per a garatges o trasters)
- 2.- En el cas que no s'arreplegue valor de repercussió davall rasant, en l'estudi de mercat o ponència de valors, el valor de repercussió de sòl serà el mateix que per a garatges davall rasant conforme allò que s'ha vist en el punt 2 de l'apartat anterior.

CAS ESPECIAL

ENTRESOLATS EN PLANTA BAIXA, EN LOCALS COMERCIALS I LOCALS COMERCIALS DAVALL RASANT.

El valor de repercussió del sòl s'obtindrà multiplicant el valor de repercussió del sòl per a l'ús comercial pel coeficient **0,60**, excepte en edificis d'ús exclusiu comercial.

ALTRES NORMES DE VALORACIÓ

PARCEL·LES INFRAEDIFICADES EN ZONES CONSOLIDADES

Per a considerar una parcel·la com infraedificada, haurà de complir-se que l'edificabilitat materialitzada en la parcel·la a considerar, siga inferior al 30% de l'establida pel planejament urbanístic.



CONSELLERIA D'HISENDA I
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

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

Camp d'aplicació: quan es transmeta la totalitat de l'immoble existent sobre la parcel·la.

El valor de les parcel·les infraedificades serà igual a la suma del valor del sòl, considerat com a sòl vacant, i el de la construcció existent. No serà aplicable el coeficient K_p , per gastos i beneficis de promoció, de tal manera que, en els dits casos, K_p serà igual a 1.

Al vol no materialitzat se li aplicarà un coeficient per dret de vol: 0,80

PARCEL·LES OCUPADES PER CONSTRUCCIONS MANIFESTAMENT RUÏNOSES

El valor de l'edifici serà igual al valor del sòl.
 K_p serà igual a 1.

PARCEL·LES SUBEDIFICADES

Les parcel·les subedificades que no es consideren infraedificades, es valoraran per repercussió sobre els metres quadrats realment edificats.

Hi ha la possibilitat d'incrementar el resultat obtingut en la valoració d'una parcel·la subedificada, quan s'haja valorat la superfície realment edificada, en concepte de valoració de dret de vol no materialitzat.

Este dret de vol no materialitzat pot valorar-se en la seua totalitat, o bé en un percentatge inferior, per mitjà de l'aplicació d'una fórmula correctora, que pondere la major o menor dificultat de materialització d'eixe dret.

PARCEL·LES SOBREDIFICADES

La utilització de valors de repercussió amb caràcter general implica la valoració del realment edificat.

VALOR DEL SÒL BRUT

Conegut el valor del SÒL NET URBANITZAT, el valor del SÒL BRUT serà un tant per cent del SÒL NET URBANITZAT en €/m² sòl:

	VALOR DEL SÒL NET URBANITZAT	SÒL BRUT (€/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

Els valors de SÒL BRUT, són valors unitaris de sòl (€/m² sòl)

Els valors de SÒL NET URBANITZAT, són:

- RESIDENCIAL INTENSIVA: valors de repercussió (€/m² construït)
- RESIDENCIAL EXTENSIVA i INDUSTRIAL: valors unitaris de sòl (€/m² sòl)

Com a regla general, esta serà la forma de càlcul dels sòls bruts, conegut el valor del sòl net urbanitzat.

En els municipis amb estudis de mercat on s'arregla el valor del VPR-B- (sòl brut) i el valor del VPR-N- (sòl net sense urbanitzar), este últim, el VPR-N- només és aplicable per a sectors on l'ús, la tipologia i la intensitat siguen homogenis en tot el sector; és a dir, per a totes les parcel·les del sector. En cas contrari, el valor del SÒL NET SENSE URBANITZAR s'obindrà descomptant del valor del SÒL NET URBANITZAT els costos d'urbanització conforme l'apartat "H) Urbanització incompleta. Falta de servicis urbans".

VALORACIÓ DEL DRET DE VOL

En la valoració del dret de vol s'aplicarà, al valor de sòl arreglat en la Ponència de Valors o en l'Estudi de Mercat, el coeficient 0,80

VALORACIÓ D'UN EDIFICI EN CONSTRUCCIÓ

S'arreglen les següents fases, així com els coeficients a aplicar al valor de la construcció en cada cas:

- Edifici en estructura : coeficient 0,35
- Edifici en estructura i fatxada : coeficient 0,45
- Edifici amb fatxades i particions : coeficient 0,55

- Edifici amb fatxades, particions i instal·lacions : coeficient 0,75
- Edifici acabat : coeficient 1,00

Quan s'habilita un local o espai, el valor de la dita habilitació s'obtindrà aplicant al valor de la construcció com a edifici acabat (VC), el coeficient que s'obtinga per diferència entre el coeficient de l'edifici després de la seua habilitació i el coeficient previ a l'habilitació

Exemple 1: Tenim un "edifici en estructura" i s'habilita. Una vegada habilitat l'edifici es troba en estat de "fatxades, particions i instal·lacions"

El valor de l'habilitació serà igual a:

Coeficient "d'edifici en estructura" : 0,35

Coeficient "d'edifici amb fatxades, particions i instal·lacions" : 0,75

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

Exemple 2: Tenim un "edifici en estructura" i s'habilita. Una vegada habilitat l'edifici es troba en estat "d'edifici acabat"

El valor de l'habilitació serà igual a:

Coeficient "d'edifici en estructura" : 0,35

Coeficient "d'edifici acabat" : 1,00

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

València, 12 de juny de 2013
EL CAP DEL SERVICI DE VALORACIÓ



Javier Casañ Ferrer