



Planificación y Gestión Territorial



Titulación: Máster Universitario en Ingeniería Caminos, Canales y Puertos

Curso 2012-2013



BLOQUE III – INTRODUCCION A LAS TASACIONES Y VALORACIONES DEL SUELO Y BIENES

CAPITULO III – LA TASACIÓN CATASTRAL



Índice

- 1. MARCO LEGAL Y AMBITO DE APLICACION**
- 2. EL SISTEMA DE VALORACION CATASTRAL**
- 3. CONCEPTOS CASTRATALES GENENERALES**
- 4. LA VALORACION DEL SUELO**
- 5. LA VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES**
- 6. COEFICIENTES CORRECTORES**

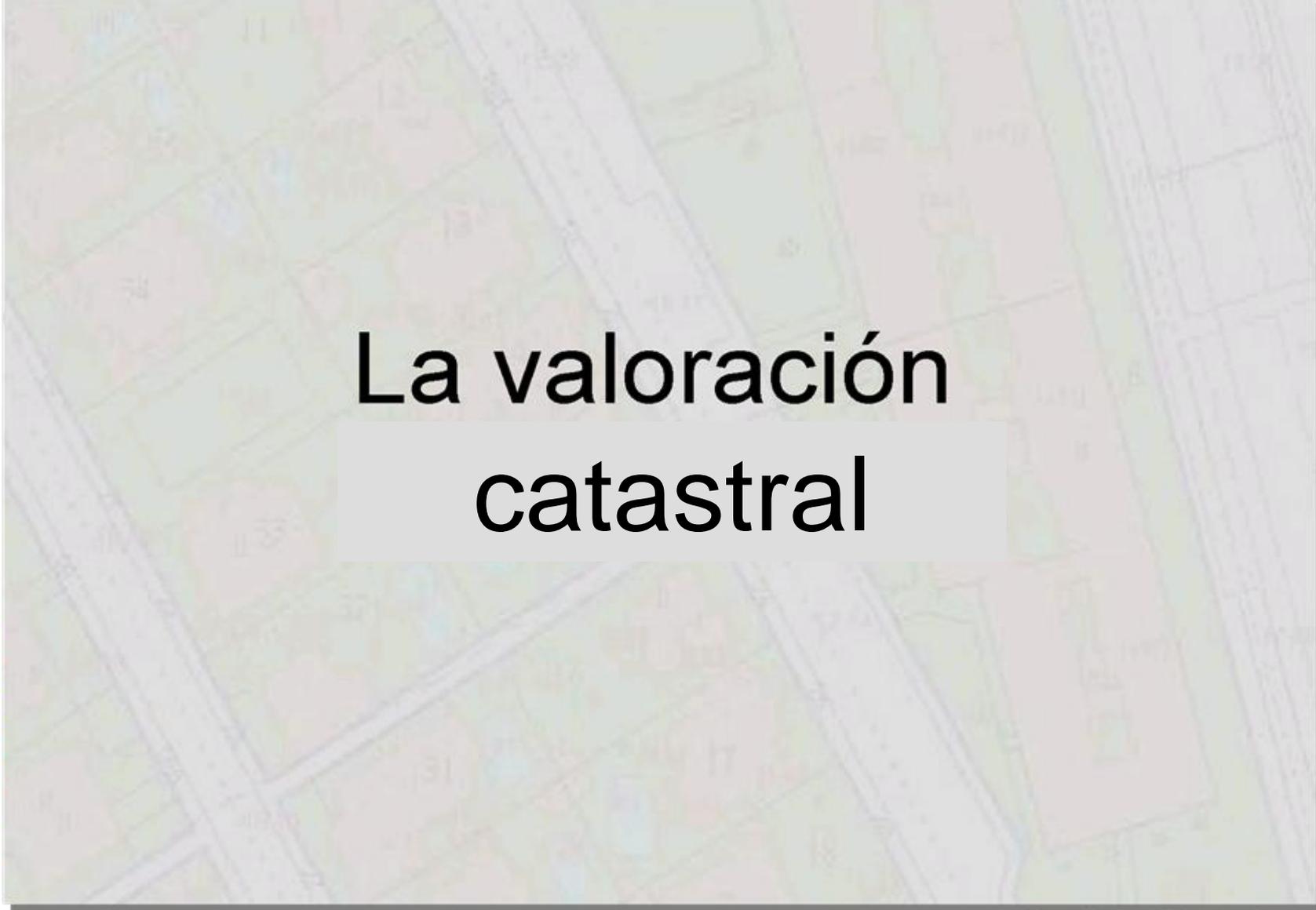


Universidad
Politécnica
de Cartagena

TASACIÓN Y VALORACIONES
DE BIENES INMUEBLES

**La valoración
inmobiliaria**

La valoración catastral





Marco legal y ámbito de aplicación

Finalidad del Catastro

CATASTRO INMOBILIARIO: DOBLE FINALIDAD



Finalidad principal: TRIBUTARIA



**Infraestructura de información territorial
disponible para todas las Administraciones
públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos**

Ámbito de aplicación

CATASTRO INMOBILIARIO: ÁMBITO



Territorio Nacional



Excepción: País Vasco y Navarra (regímenes forales)

**La valoración
catastral**

TASACIÓN Y VALORACIONES
DE BIENES INMUEBLES

Definición del Catastro

DEFINICIÓN OBJETIVA DEL CATASTRO INMOBILIARIO

➔ El Catastro es un registro administrativo puesto al servicio de los principios constitucionales de generalidad y justicia tributaria y, por ende, del conjunto de las Administraciones públicas, fedatarios y ciudadanos, todo ello sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad, único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles

➔ Competencia exclusiva del Estado adscrito al Ministerio de Economía y Hacienda.

Definición del Catastro

DEFINICIÓN OBJETIVA DEL CATASTRO INMOBILIARIO

➔ El Catastro es un registro administrativo puesto al servicio de los principios constitucionales de generalidad y justicia tributaria y, por ende, del conjunto de las Administraciones públicas, fedatarios y ciudadanos, todo ello sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad, único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles

➔ Competencia exclusiva del Estado adscrito al Ministerio de Economía y Hacienda.

Contenido del Catastro

CONTENIDO DEL CATASTRO INMOBILIARIO

- ➔ La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral. A los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos

Bienes Inmuebles

CONCEPTO BIENES INMUEBLES

➔ A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble

Bienes Inmuebles

TAMBIEN SON BIENES INMUEBLES

- ➔ a) Los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.
- b) El ámbito espacial de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos.
- c) Los comprendidos en el artículo 8 de esta ley (BICES).

Clasificación bienes inmuebles



URBANOS



RÚSTICOS



CARACTERÍSTICAS ESPECIALES



Clasificación bienes inmuebles



B. I. URBANOS

Bien Inmueble Urbano es el suelo de Naturaleza Urbana



SUELO DE NATURALEZA URBANA

Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como **urbano**; los terrenos que tengan la consideración de **urbanizables** según el planeamiento y estén **incluidos en sectores**, así como el resto del suelo clasificado como **urbanizable** a partir del momento de **aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle**, y el que reúna las características contenidas en el **artículo 8 de la Ley 6/1998**, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica ~~o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.~~

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

¡¡Anulado en la Ley del suelo 8/2007!!

Régimen transitorio de la disposición adicional tercera en extinción

ECONOMÍA / POLÍTICA

Fuente:
Diario Expansión

El Gobierno posibilita que el suelo de los bancos se valore a precio rústico

INSEGURIDAD JURÍDICA/ Fomento no ha prorrogado el anterior régimen de valoraciones de los terrenos 'urbanizables', con lo que éstos pasan a costar, a efectos expropiatorios, como si se fueran a destinar a explotaciones agrícolas.

Juanma Lamet. Madrid

La sombra del ladrillo es tan alargada en el sector financiero que no parece que se vaya a disipar ni con un rescate europeo. Porque a los problemas ya existentes se ha sumado uno nuevo: la valoración de los suelos sin construir.

El Gobierno no ha prorrogado la disposición transitoria tercera de la Ley del Suelo de 2008, por la cual seguía vigente el régimen de valoraciones de la Ley de Suelo de 1998. Y esto hace que los terrenos que acumula la banca pasen a valer, a efectos expropiatorios, apenas un 10% de su valor inicial, según los expertos. ¿Por qué? Porque la Ley de Suelo vigente, la de 2008, estipula que las expropiaciones de suelos no edificados se hagan a precio de rústico. Es decir, que un solar en el que se iba a construir un edificio de 20 plantas, por ejemplo, se pague a precio de huerto.

Para evitar eso se prorrogó tres veces el régimen de valoración anterior, que tenía en cuenta las expectativas del suelo. Pero ahora no se ha hecho, aunque el Gobierno no lo veía con malos ojos.

A la baja

Es verdad que este problema sólo se da a efectos expropia-

UN MERCADO HUNDIDO

> El precio del suelo

Evolución interanual, en porcentaje.



> Transacciones de suelo

Datos trimestrales, en número.



Fuente: Ministerio de Fomento

rativo, y no por el de capitalización de rentas, que se usa para los activos rurales y por el cual se miden las expectativas agrícolas del terreno.

Pero hasta entonces, y a falta de que Fomento confirme

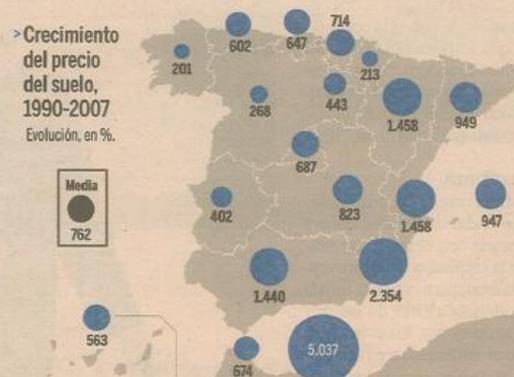
de forma oficial sus intenciones, la incertidumbre es total.

Los expertos inmobiliarios y financieros están divididos en cuanto al efecto de no prorrogar la norma, pero son mayoría los que lo ven como algo

> Crecimiento del precio del suelo, 1990-2007

Evolución, en %.

Media
762



> Demanda vs 'stock'

En número de viviendas. — Demanda — 'Stock'



Expansión

Sin esa prórroga los suelos urbanizables deben valorarse como rústicos, un 90% más baratos

nismo de la Universidad Carlos III y Rubén Manso (socio de Mansolivar & IAX).

José Manuel Serrano Alberca, presidente del despacho Serrano Alberca & Conde, dice que esa interpretación de la ley es "voluntarista" y "contradice el principio de jerarquía normativa y, por tanto, viola el principio de seguridad jurídica". Es decir, una ley siempre *manda* sobre una orden ministerial. "Sin esa prórroga, los suelos urbanizables debían valorarse como rústicos y esta valoración producía un grave perjuicio en los balances de los bancos que habían concedido créditos a los promotores inmobiliarios sobre la base de que tales suelos eran urbanizables", apostilla Serrano.

Editorial / Página 2

Expansion.com

Vea el videoanálisis sobre esta información en www.expansion.com

Clasificación bienes inmuebles



B. I. RÚSTICOS

Bien Inmueble Rústico es el que está sobre un suelo de Naturaleza Rústica



SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA

Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que **no sea de naturaleza urbana**, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales

Clasificación bienes inmuebles



B. I. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.



GRUPOS DE BICES

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, y las centrales nucleares.
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales.

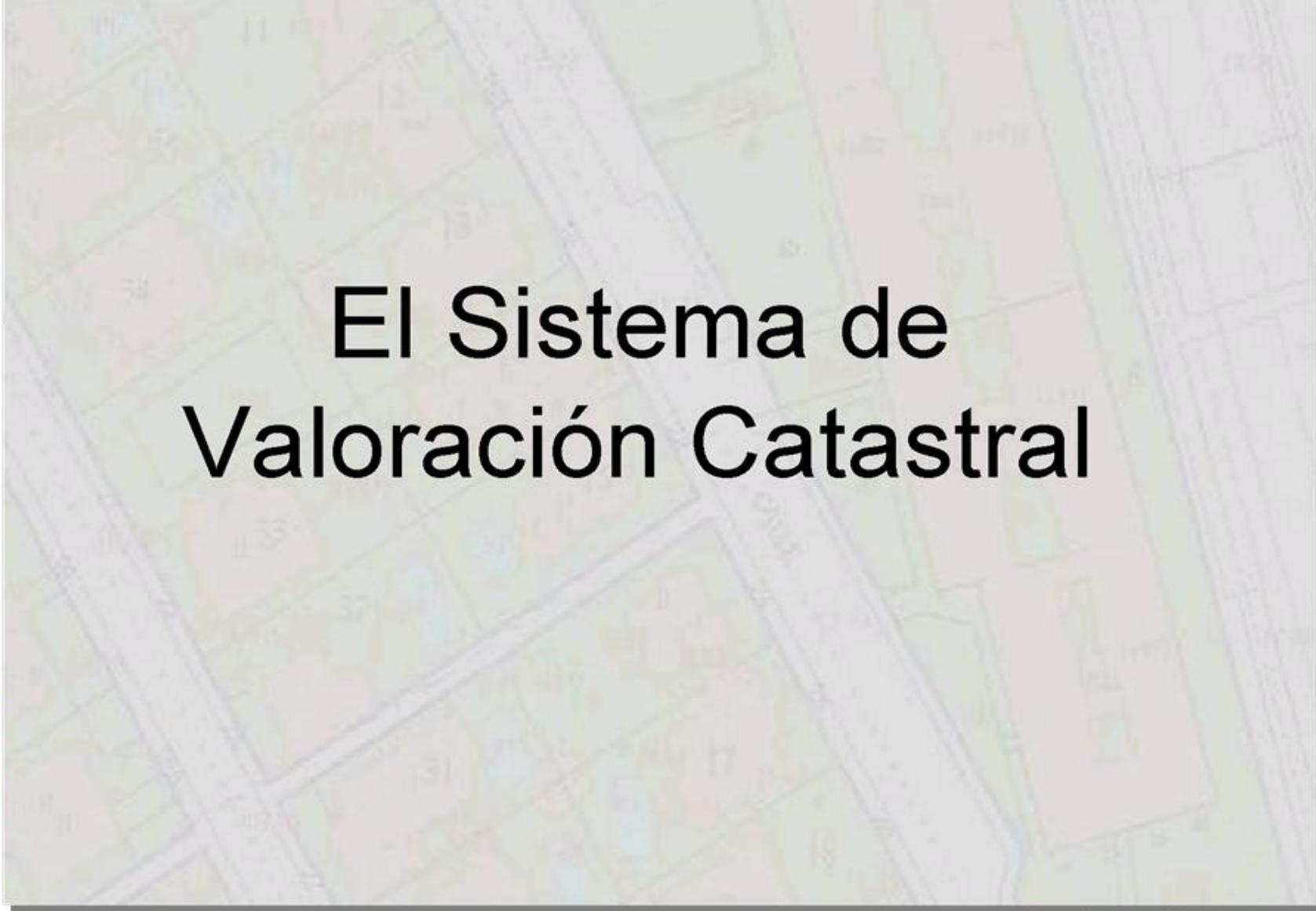


Universidad
Politécnica
de Cartagena

TASACIÓN Y VALORACIONES
DE BIENES INMUEBLES

**La valoración
catastral**

El Sistema de Valoración Catastral





Proceso de valoración catastral

El proceso de valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana presenta las siguientes fases:

FASE UNO

MODULO DE VALOR M

FASE DOS

AREA ECONOMICA HOMOGENEA

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES

FASE CUATRO

VALORACION INDIVIDUALIZADA

Módulo de valor M

FASE UNO

MODULO DE VALOR M

Establecimiento del módulo
M a nivel nacional (excepto
País Vasco y Navarra).

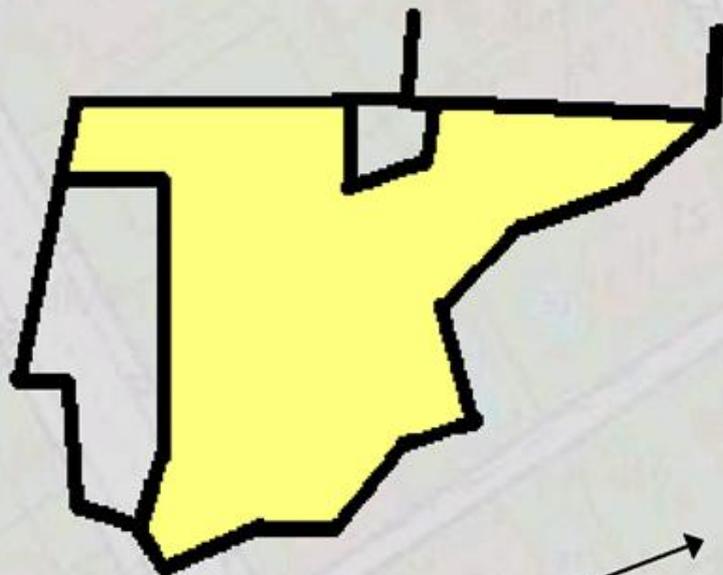
Módulo M : Valor medio por m² construido
-a nivel nacional- representativo del valor en
venta del producto inmobiliario tipo residencial
colectivo en manzana cerrada, categoría 4 (del
cuadro de la norma 20 del RD 1020/93), con una
calidad constructiva equiparable a las
viviendas protegidas de régimen general (antes
VPO).

R.D. 1020/93	Módulo M = 432,73 Euros/m ²
Orden 24-01-95	Módulo M = 558,94 Euros/m ²
Orden 14-10-98	Módulo M = 661,11 Euros/m ²
Orden 18-12-00	Módulo M = 811,37 Euros/m ²
Orden 26-04-05	Módulo M = 1000 Euros/m ²

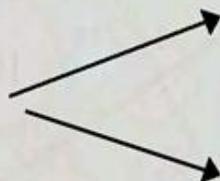
Determinación de los módulos
básicos **MBR** y **MBC**

MBR 1 a MBR 7 (suelo)

MBC 1 a MBC 7 (construcción)



M



Área Económica Homogénea

2 FASE DOS AREA ECONOMICA HOMOGENEA

Cada porción del territorio se adscribe a un Area Económica Homogénea, que se caracteriza por tener equivalentes

- a) Los valores del Suelo
- b) Los valores de la Construcción

Esta tarea la efectúa la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria o la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

- a) Características del mercado inmobiliario
 - Dinámica, actividad, nivel de precios
- b) Características económicas y sociales
 - Planeamiento, sectores productivos
- c) Circunstancias territoriales

Coordinación nacional

FASE 2

AREA ECONOMICA HOMOGENEA



MBR i

MBC i

Coordinación Nacional :

Determinación de las **Áreas económico - homogéneas** del suelo y de la construcción

Asignación de los **MBR** y **MBC**

MODULO M = 1000 €/M2			
SUELO		CONSTRUCCIÓN	
MBR 1	588,00	MBC 1	650,00
MBR 2	420,00	MBC 2	600,00
		MBC 3	550,00
MBR 4	210,00		
MBR 5	115,50	MBC 5	475,00
MBR 6	69,30	MBC 6	450,00
MBR 7	37,80	MBC 7	400,00

Área Económica Homogénea

2 FASE DOS AREA ECONOMICA HOMOGENEA

- El territorio básico es el Término Municipal.
- Los estudios para fijar la pareja de módulos MBR y MBC analizan para cada territorio su producto inmobiliario más característico.
- Cada término municipal tiene, al menos, una pareja de valores MBR y MBC

MBR

MBC

MBR y MBC

Módulo Básico de Construcción (MBC) :

Valor de la construcción , expresado en euros / m2 construido, aplicable al producto inmobiliario tipo residencial manzana cerrada, categoría constructiva media en el Municipio o Área económico-homogénea, generalmente asimilable a la Vivienda protegida. Se diversifica a partir del módulo M, según la expresión :

$$MBC_i = 0,50 \cdot M \cdot F_c$$

Siendo F_c el factor de diversificación de la construcción, adoptando 7 valores y generando 7 MBC.

 $F_c = 1,30 - 1,20 - 1,10 - 1,00 - 0,95 - 0,90 - 0,80$

Módulo Básico de Repercusión (MBR) :

Valor de la componente suelo, expresado en euros/m2 de suelo por cada m2 construido, del producto inmobiliario residencial medio en el Municipio.

En todo caso el MBR, incrementado en el máximo coeficiente de banda para uso residencial, será mayor que el máximo valor de suelo residencial posible en el Municipio o Área económico-homogénea. Se diversifica a partir del módulo M, según la expresión :

$$MBR_i = 0,21 \cdot M \cdot F_s$$

Siendo F_s el factor de diversificación del suelo, adoptando 7 valores y generando 7 MBR.

 $F_s = 2,80 - 2,00 - 1,45 - 1,00 - 0,55 - 0,33 - 0,18$

MODULO M = 1000 €/M2			
SUELO		CONSTRUCCIÓN	
MBR 1	588,00	MBC 1	650,00
MBR 2	420,00	MBC 2	600,00
MBR 3	304,50	MBC 3	550,00
MBR 4	210,00	MBC 4	500,00
MBR 5	115,50	MBC 5	475,00
MBR 6	69,30	MBC 6	450,00
MBR 7	37,80	MBC 7	400,00

Área Económica Homogénea

FASE 2 AREA ECONOMICA HOMOGENEA

LA JUNTA TECNICA TERRITORIAL DE COORDINACION INMOBILIARIA

MBR + coef. de banda

MBC

Hasta 1995 la adscripción se hacía con carácter general. En la actualidad sólo se adscriben los municipios según se revisan.

Coeficientes de banda

Norma 18. Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo.

Los valores de repercusión de suelo se considerarán, a efectos de su coordinación, como producto del MBR que corresponda al área económica homogénea de que se trate, por un coeficiente porcentual fijado en la Ponencia de valores, que deberá estar comprendido dentro de los máximos y mínimos que para cada uso se señalan en el siguiente cuadro.

Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo

Máximos según usos del suelo					Mínimos cualquier uso
Residencial	Industrial	Oficinas	Comercial	Turístico	
1V 350	1I 150	1X 900	1C 900	1T 540	8
2V 300	2I 150	2X 750	2C 785	2T 465	10
3V 250	3I 150	3X 630	3C 670	3T 405	12
4V 225	4I 150	4X 510	4C 555	4T 345	14
5V 200	5I 150	5X 410	5C 460	5T 305	16
6V 175	6I 150	6X 310	6C 365	6T 265	18
7V 150	7I 150	7X 210	7C 270	7T 225	20

Dichos coeficientes se identificarán mediante una clave de cinco dígitos, en la que:

- a) El primer dígito identificará el módulo básico, con un número del 1 al 7.
- b) El segundo dígito identificará el uso del suelo con las siguientes claves:

V= Residencial, I= Industrial, X= Oficinas; C= Comercial; T= Turismo.

- c) Los tres dígitos restantes identificarán el coeficiente definido en el apartado anterior. Dicho coeficiente será 100 cuando el valor de repercusión descrito coincida con el valor de su MBR.

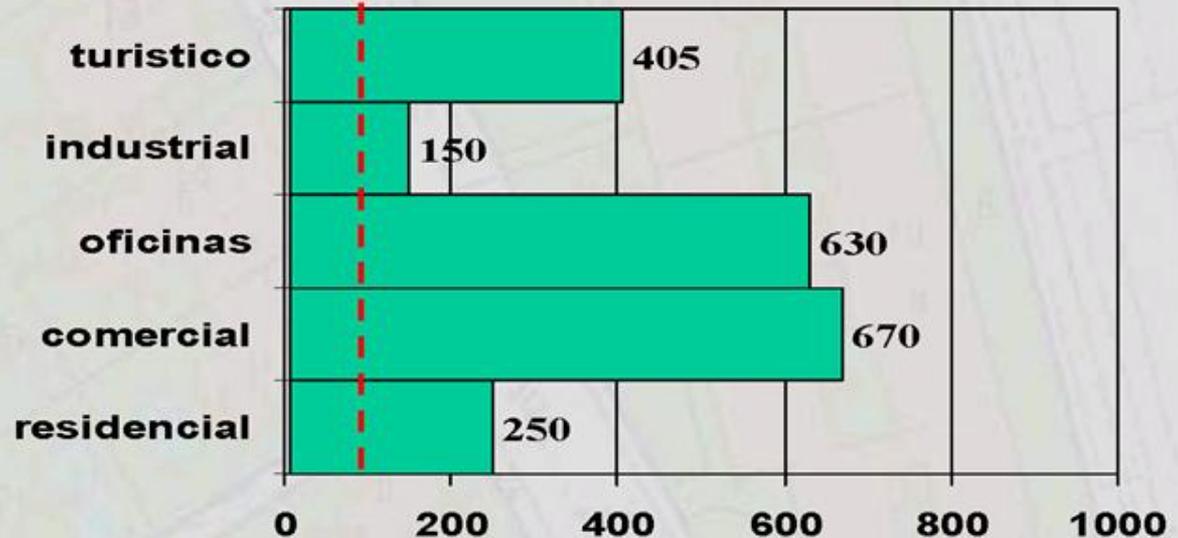
Coeficientes de banda

AREA ECONOMICA HOMOGENEA

MBR adoptado = 100

Tabla de
coeficientes
por usos

(máximos
alcanzables)



Así, para MBR3 y USO RESIDENCIAL se puede alcanzar una repercusión máxima de 761,25 euros/m² (304,50 x 2,50); para MBR3 y USO COMERCIAL podríamos llegar hasta un valor máximo para la repercusión de 2040,15 euros/m² (304,50 x 6,70)

Área Económica Homogénea

FASE 2

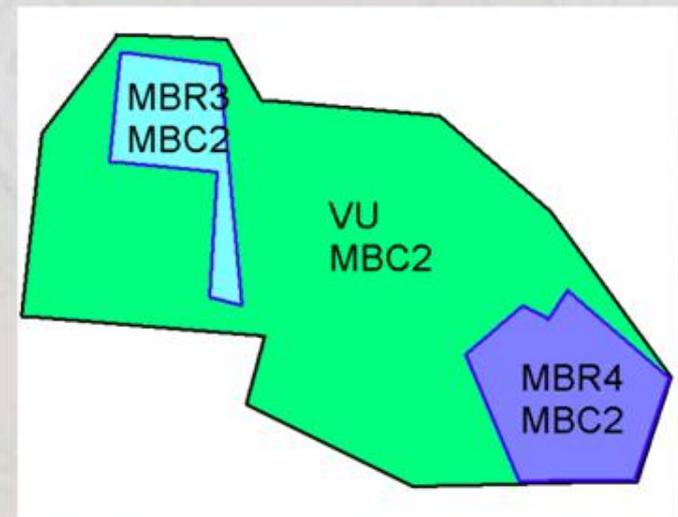
AREA ECONOMICA HOMOGENEA



Hay un Módulo de Valor M que recoge el valor medio en venta para todo el territorio fiscal común de un producto inmobiliario medio.

Hoy 1000 euros

Cada término municipal queda encuadrado en una o en varias áreas económicas homogéneas





La Ponencia de Valores

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES

La Ponencia de Valores es el documento administrativo que recoge los valores del suelo y de las construcciones a aplicar en cada ámbito territorial, los coeficientes correctores de dichos valores y los criterios de valoración necesarios para su correcta aplicación.

Se elabora por la GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO y se aprueba por el Director General del Catastro. Puede haber colaboración municipal, incluso se puede llegar a convenir la redacción

La Ponencia de Valores

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES

**COMPARACION DEL VALOR CATASTRAL
CON EL VALOR DE MERCADO**

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

DIVISION POLIGONAL

**PRODUCTO MAS CARACTERISTICO
DE CADA POLIGONO**

**VALOR EN MERCADO DEL PRODUCTO
INMOBILIARIO MAS CARACTERISTICO**

**DELIMITACION DEL SUELO DE
NATURALEZA URBANA**

La Ponencia de Valores

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES

Los POLIGONOS DE VALORACION son unidades territoriales básicas (Norma 7 NTV93).

Los criterios para su definición son:

- a) **CRITERIO URBANÍSTICO**
- b) **CRITERIO ADMINISTRATIVO**
- c) **CRITERIO DEL MERCADO INMOBILIARIO**
- d) Otros criterios

El polígono de valoración como concepto de **carácter valorativo** y no concepto de carácter urbanístico.

Cuando la complejidad del mercado inmobiliario lo aconseje, los polígonos pueden dividirse en áreas o **Zonas de valoración**, delimitadas por aplicación de los mismos criterios.



La Ponencia de Valores

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES

El criterio urbanístico

los polígonos de valoración son unidades territoriales con **coherencia urbanística**.

Desde la clasificación y la calificación del suelo.

Desde el modo de utilización del suelo (tipología).

para aplicarlo correctamente hay que considerar el planeamiento urbanístico y la BDC (base de datos del Catastro)

El criterio administrativo.

los polígonos de valoración son unidades territoriales con **coherencia administrativa**.

El respeto de divisiones u otras circunstancias de carácter administrativo permite la incorporación de estadísticas y estudios externos.

Para ello contemplaremos los núcleos de población, distritos, barrios, etc.

La Ponencia de Valores

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES

El criterio del mercado inmobiliario

es un **criterio propio del sistema catastral**, basado en la existencia de diferentes mercados y submercados en un mismo conjunto urbano.

Para aplicarlo correctamente hay que analizar el mercado inmobiliario, especialmente la presencia de mercado de suelo por repercusión, y la BDC.



La Ponencia de Valores

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES



La Ponencia de Valores

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES



La Ponencia de Valores

FASE TRES

LA PONENCIA DE VALORES

EN CADA POLIGONO

VALOR BASICO DE REPERCUSIÓN EN POLIGONO	VRP
VALOR UNITARIO BASICO EN POLIGONO	VUP
VALOR DE LA CONSTRUCCION	MBC

ALGUNAS VECES, LOS POLIGONOS SE SUBDIVIDEN EN ZONAS, CALLES , TRAMOS DE CALLE O PARAJES. En este caso la Ponencia de Valores dispone de valores más específicos

VALOR DE REPERCUSIÓN EN CALLE	VRC
VALOR UNITARIO EN CALLE	VUC
VALOR DE LA CONSTRUCCION	MBC

Los valores de las Ponencias

De las Ponencias de Valores del Catastro

Del Planeamiento Urbanístico Municipal

SUELO URBANIZABLE del sistema de valoración urbana



Valor básico de repercusión en el
Polígono de valoración VBR

- a) Aprovechamiento lucrativo del Plan
- b) Media ponderada de los
aprovechamientos relativos al uso
predominante del Polígono de valoración

SUELO URBANO con la **urbanización sin consolidar**



Valor de repercusión más
específico

- a) Aprovechamiento lucrativo del Plan
- b) Media ponderada de los
aprovechamientos relativos al uso
predominante del Polígono de valoración

SUELO URBANO con la **urbanización ya consolidada**



- a) Valor de repercusión en zona,
calle o tramo, corregido
- b) Valor de repercusión en parcela

- a) Aprovechamiento lucrativo del Plan
- b) Media ponderada de los
aprovechamientos relativos al uso
predominante del Polígono de valoración

Valoración individualizada

FASE CUATRO

VALORACION INDIVIDUALIZADA

Aplicación de los MBC y MBR

Aplicación de los criterios y valores establecidos
en LA PONENCIA DE VALORES



A CADA INMUEBLE CONCRETO



Conceptos generales

Principios generales

Principio de mayor y mejor uso

El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

Principio del valor residual

El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

$$V_v = C_c + C_s + G_p + B_p$$

$$C_s = V_v - (C_c + G_p + B_p)$$

➔ Utilización de **Valores Actuales**

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

➔ Utilización de **Valores Esperados**

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

Concepto Valor - Precio

Valor de Mercado

Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

Precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas (Definición dada en el RD Legislativo 1/2004 Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Valor de Mercado = condiciones normales, típicas, del equilibrio oferta/demanda

Precio

La cantidad de dinero que un comprador particular estará dispuesto a pagar y un vendedor particular estará dispuesto a recibir en las circunstancias concretas de una transacción específica.

Precio = condiciones particulares de una compraventa.

Si existe un funcionamiento PERFECTO del Mercado Inmobiliario, entonces:

VALOR DE MERCADO = PRECIO

Ejemplo Valor - Precio

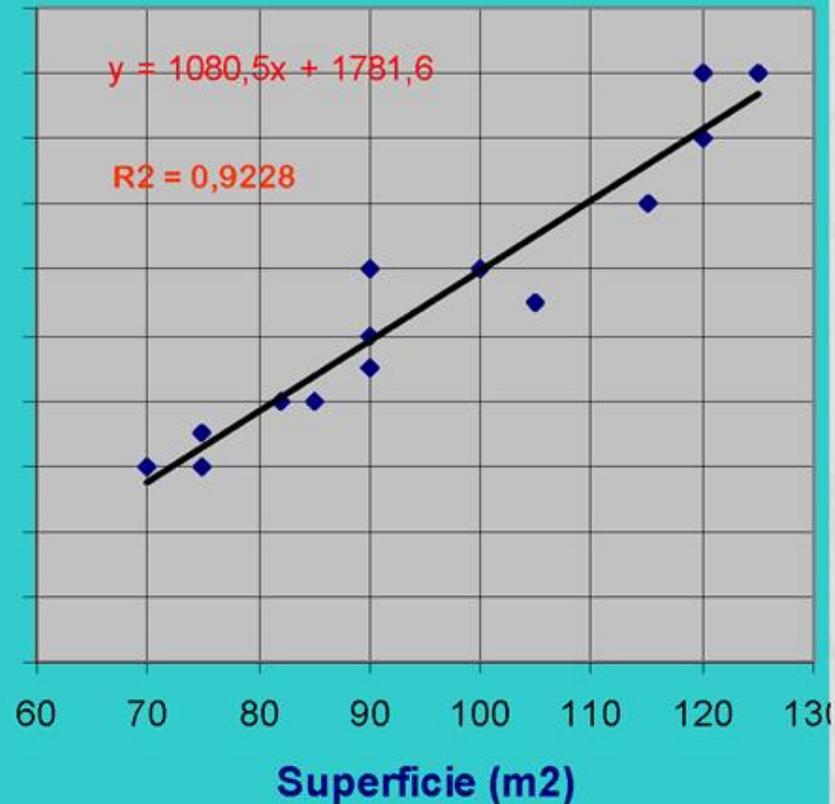
Muestras de mercado

Superficie	Valor en Venta
70	80000
75	85000
75	80000
82	90000
85	90000
90	100000
90	95000
90	110000
100	110000
105	105000
115	120000
120	130000
120	140000
125	140000

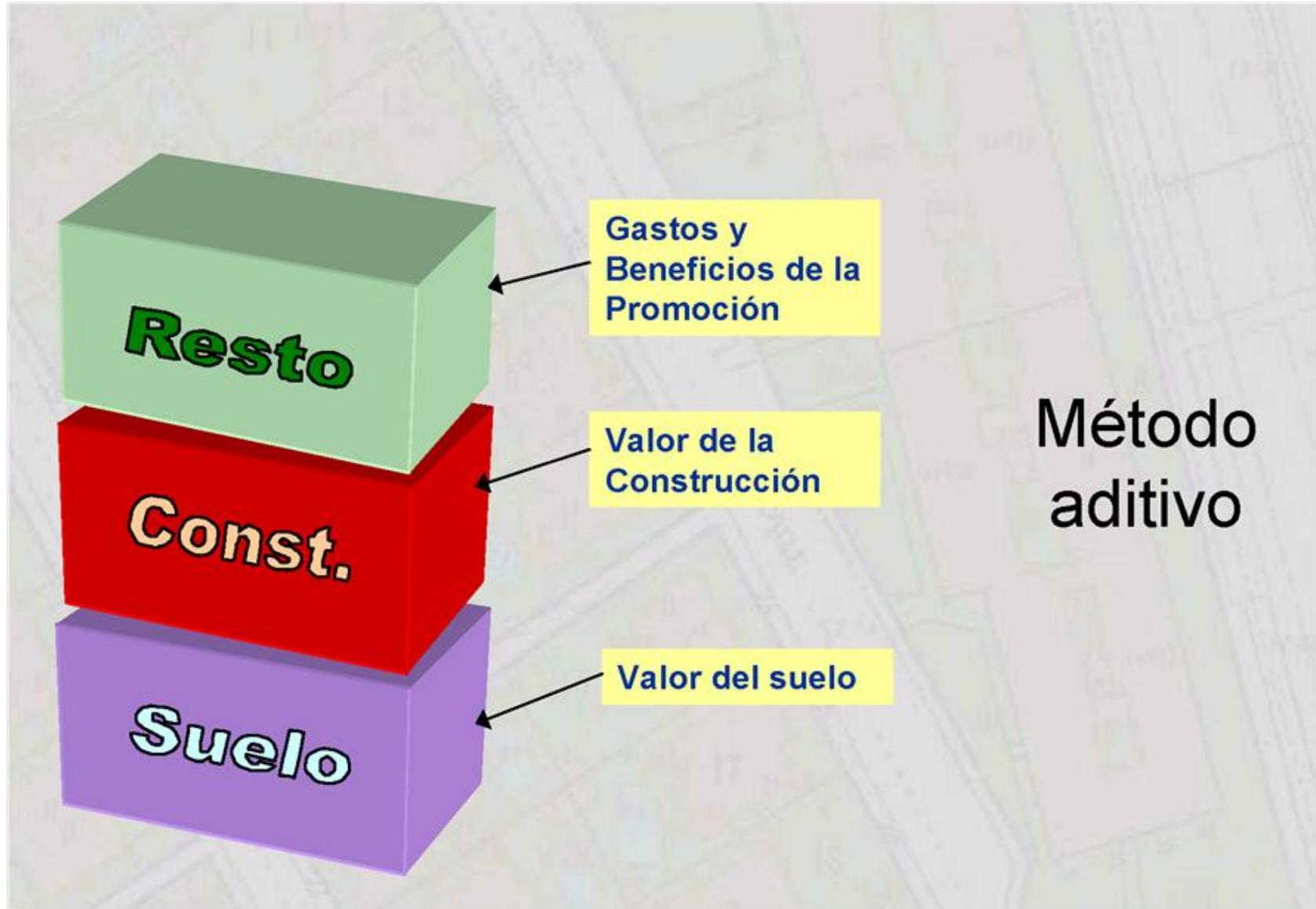
Valor en Venta (€)

150.000
140.000
130.000
120.000
110.000
100.000
90.000
80.000
70.000
60.000
50.000

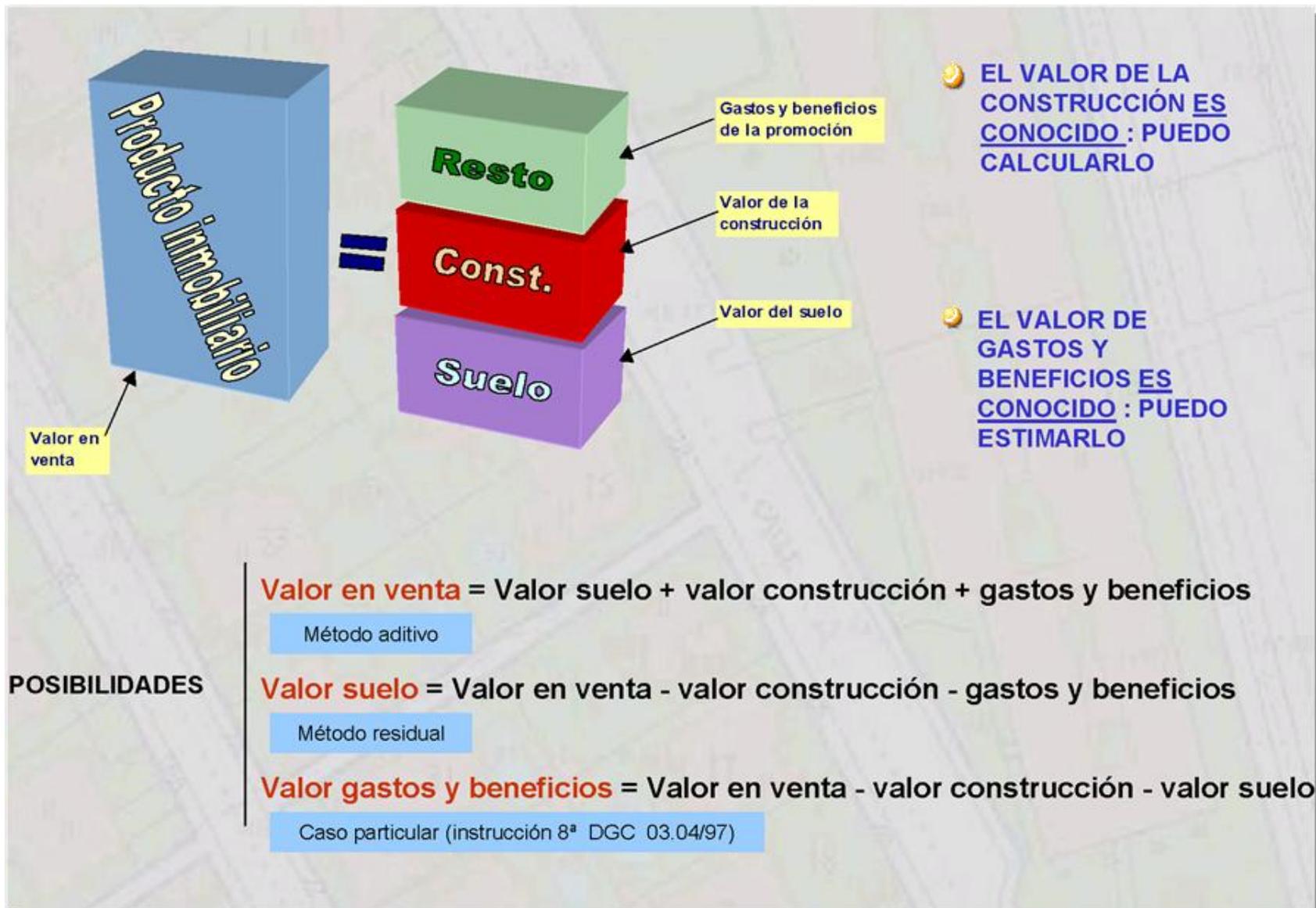
Valor de Mercado (recta de regresión)



Valor de un bien inmueble



Componentes del valor en venta



Producto inmobiliario

Real decreto 1020/93. Norma 16

Norma 16. *Modulación de los valores.*

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

$$Vv = 1,40 [VR + VC] FL$$

en la que:

- VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.
- VR= Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.
- VC= Valor de la construcción en euros/m² construido.
- FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Producto inmobiliario

$$Vv = Cc + Cs + Gp + Bp$$

$$Cs = Vv - (Cc + Gp + Bp)$$

Formulación general del
método residual

$$Vv = 1,40 (Vr + Vc) FL$$

Normativa técnica catastral

$$Vr = \frac{Vv}{1,40 \times FL} - Vc$$

Instrucción 8ª DGC 03.04/97

$$K = 1,40 * FL$$

K = 1,40 a 1,10 siendo 1,40 con carácter general

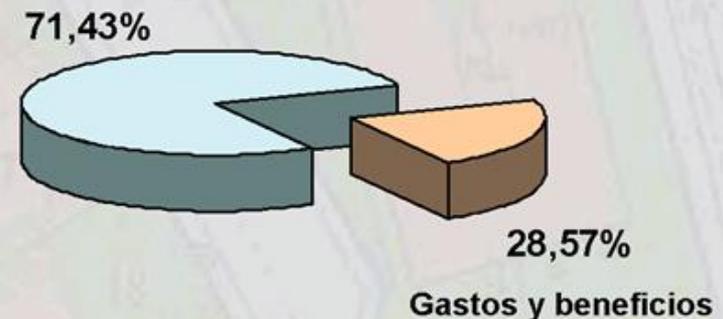
$$Vr = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Para FL = 1,00 (caso general)

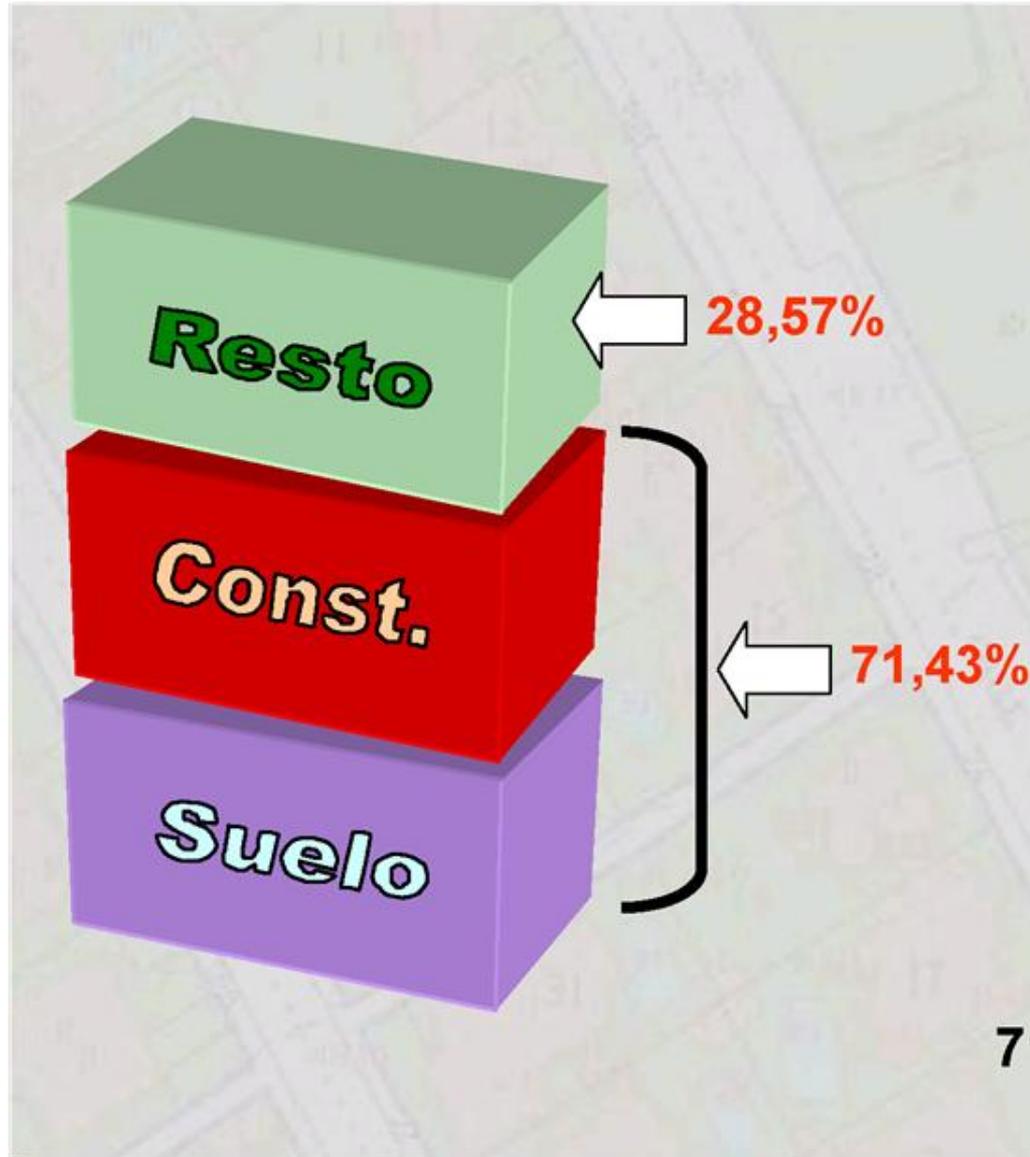
Vv /1,40 equivale a 71,43 % del Vv

71,43% del Vv = Vr+Vc

100% - 71.43% = 28.57%



Producto inmobiliario



$$V_r = \frac{V_v}{K} - V_c$$

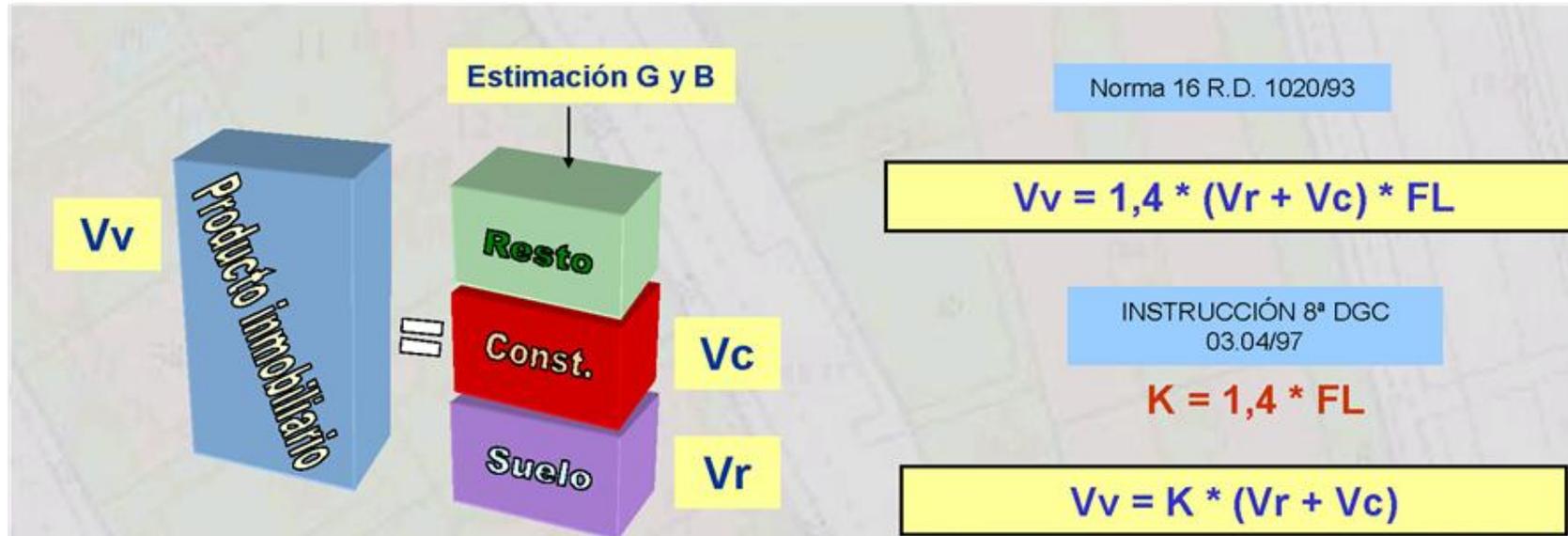
$K = 1,40 * FL$
Para $FL = 1,00$
(caso general)

$$V_r = \frac{V_v}{1,40} - V_c$$

$V_v / 1,40$ equivale a
 $V_v - 28,57\%$ del V_v

$$71,43\% \text{ del } V_v - V_c = V_r$$

Producto inmobiliario



Caso General : Gastos y beneficios de la promoción “normales”

$$FL = 1,00$$

$$K = 1,40$$

$$Vv = K * (Vr + Vc)$$

$$Vv = 1,40 * (Vr + Vc)$$

Despejando el valor
del suelo

$$Vr = \frac{Vv}{1,40} - Vc$$

Caso Particular : Gastos y beneficios de la promoción distintos de los “normales” (tipos de promociones unifamiliar o industrial)

$$1,40 \geq K \geq 1,10$$

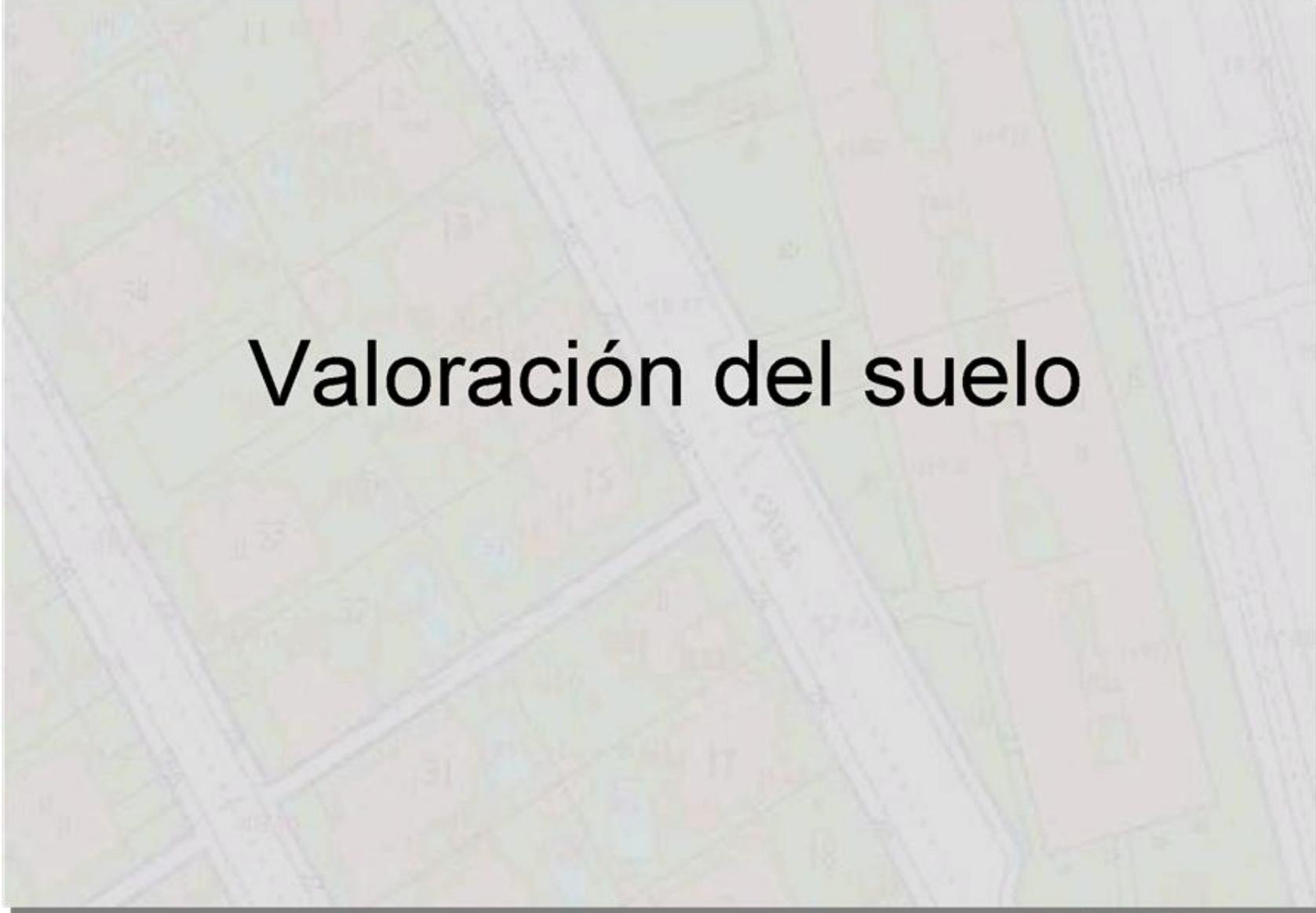
$$1,00 \geq FL \geq 0,7857$$

Instrucción 8ª DGC 03.04/97

$$Vr = \frac{Vv}{K} - Vc$$



Valoración del suelo





Naturaleza del suelo

Ley Catastro Inmobiliario. Art. 2 puntos 4 y 5

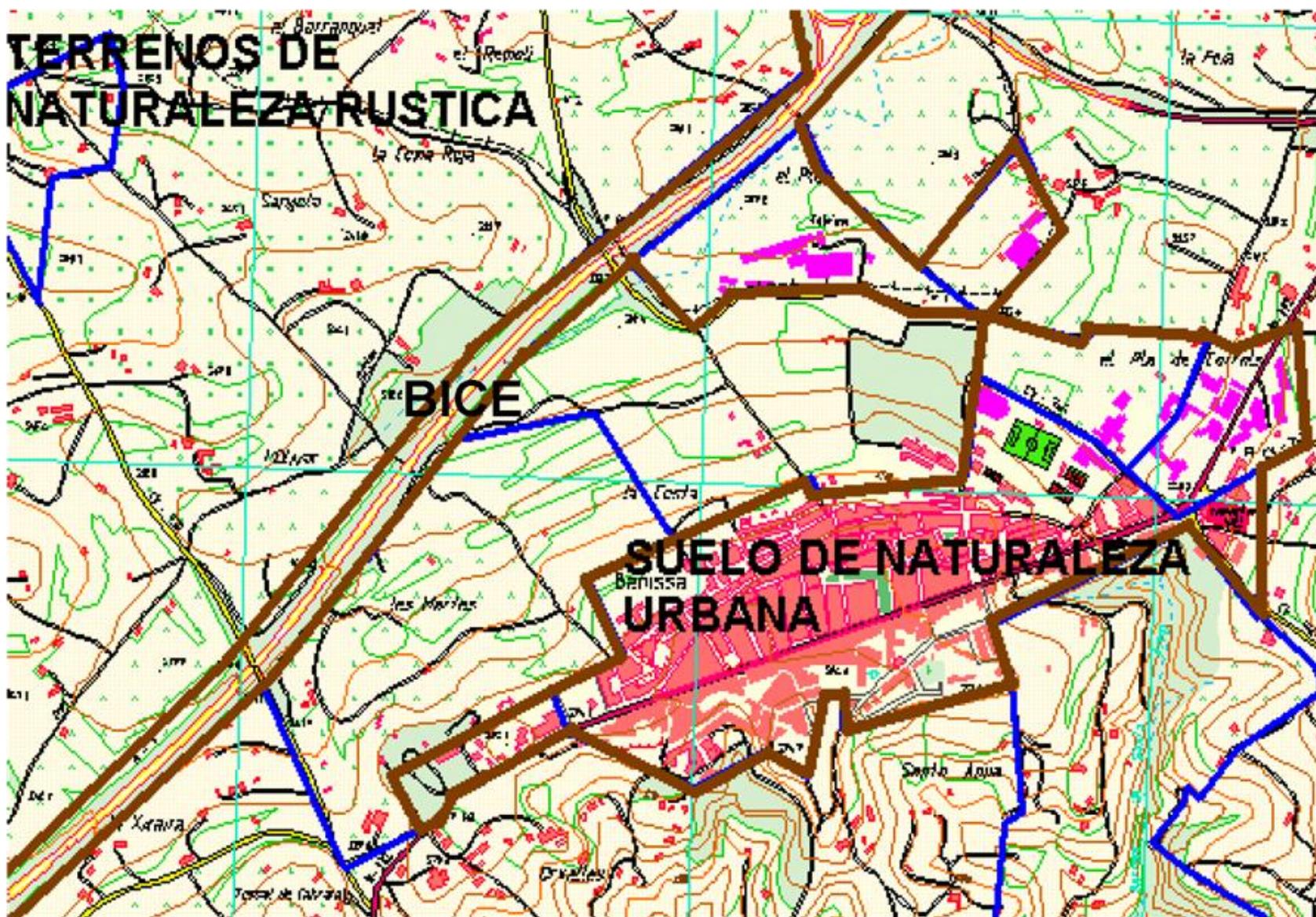
4. Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, el que, de conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tenga la consideración de urbanizable y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley citada. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a las anteriores según la legislación autonómica.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana que integre los bienes inmuebles de características

5. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

***Régimen
transitorio de
la disposición
adicional
tercera en
extinción
inminente!!!***

La naturaleza fiscal del suelo



Suelo de naturaleza urbana

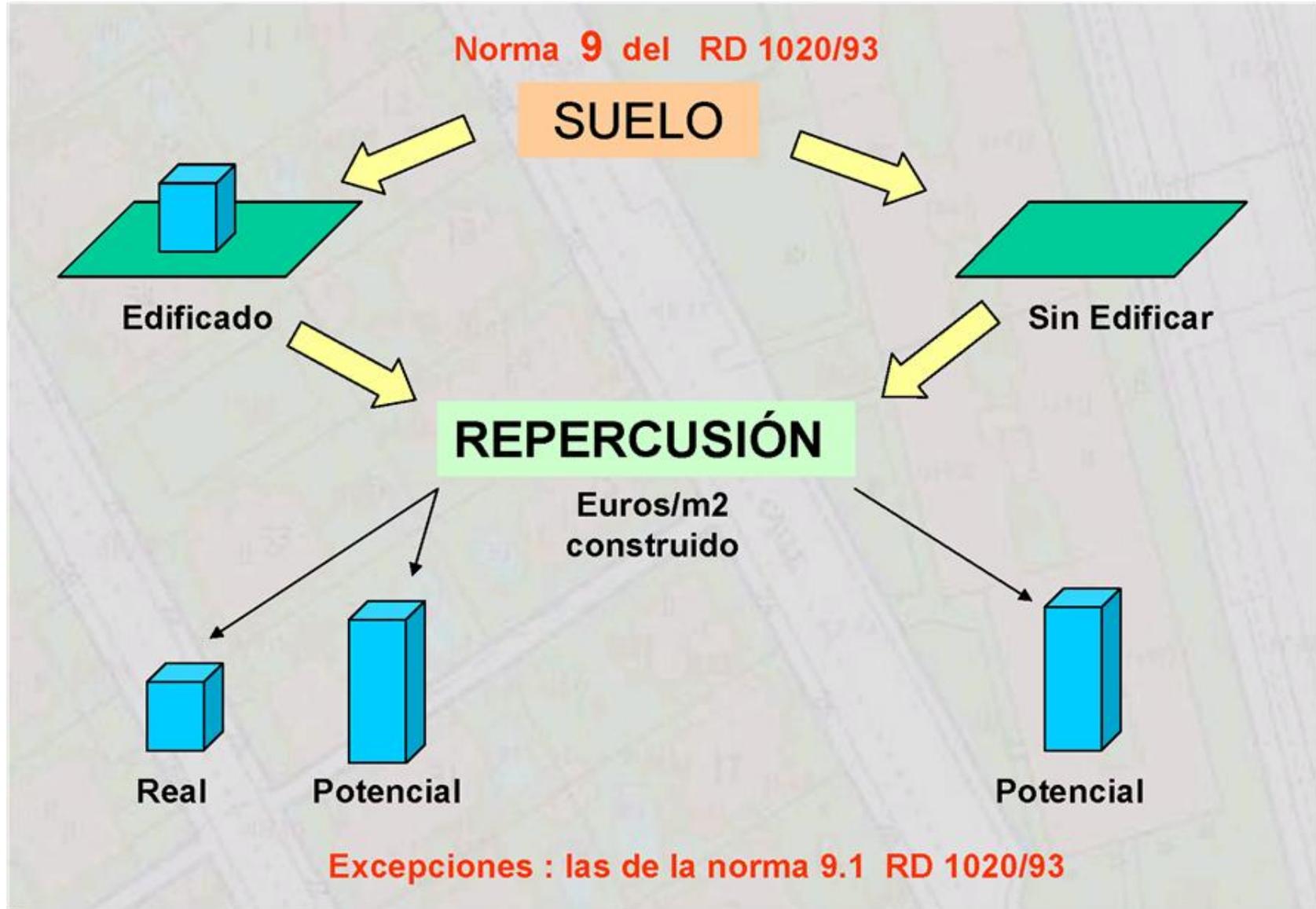
Real decreto 1020/93. Norma 4

Norma 4. *Suelo.*

Sin perjuicio de la clasificación del suelo, resultante de la legislación y el planeamiento urbanístico, tendrán la consideración de suelo a los efectos de su definición como bienes inmuebles urbanos y su consiguiente inclusión en el catastro inmobiliario urbano:

- a) El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado y el urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística, todo ello de acuerdo con las definiciones comprendidas en la legislación urbanística vigente.
- b) Los que, no estando incluidos en el apartado anterior, dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana definidas en la norma siguiente.
- d) Los que se fraccionen en contra de la legislación agraria vigente, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario y sin que ello represente alteración alguna de la naturaleza rústica de los mismos a otros efectos distintos de los catastrales.

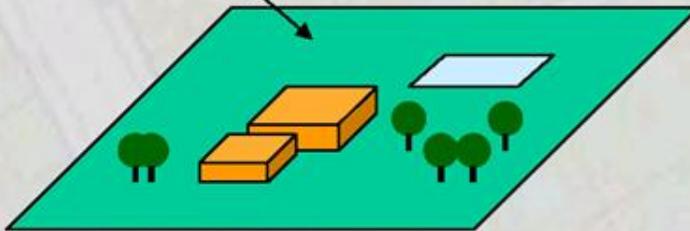
Valoración del suelo



Repercusión - Unitario

MERCADOS DE VALOR UNITARIO

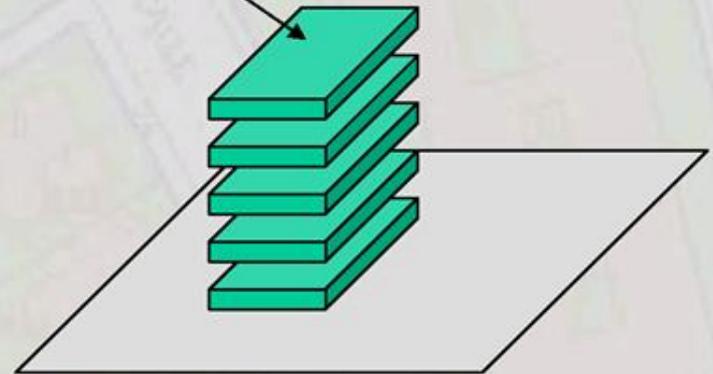
El valor del suelo se reparte entre los m² de la parcela



Euros / m² de suelo

MERCADOS DE VALOR DE REPERCUSIÓN

El valor del suelo se repercute a cada uno de los m² de construcción



Euros / m² construido

Mercados de valor del suelo

MERCADOS DE VALOR DEL SUELO

MERCADOS DE VALOR DE
REPERCUSIÓN
DEL SUELO



SI ES DETERMINANTE
EL APROVECHAMIENTO
(Potencialidad edificatoria)

CASOS MÁS FRECUENTES :
⇨ RESIDENCIAL COLECTIVA
⇨ COMERCIAL
⇨ OFICINAS



VALOR EN EUROS/M2 CONSTRUIDO
(DE CONSTRUCCIÓN REAL O
POTENCIAL)

MERCADOS DE VALOR
UNITARIO
DEL SUELO



NO ES DETERMINANTE
EL APROVECHAMIENTO
(Potencialidad edificatoria)

CASOS MÁS FRECUENTES :
⇨ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
⇨ POLÍGONOS INDUSTRIALES
⇨ CASOS CONTEMPLADOS EN
LA NORMA 9 DEL R.D. 1020/93



**VALOR EN EUROS/M2 DE
SUELO**

SÓLO CON LAS ENTIDADES YA INTERVENIDAS

El 'banco malo' se quedará 13 millones de metros en suelo y 89.000 viviendas

La Sareb comenzará con 45.000 millones en activos de los cuatro bancos nacionalizados; dos tercios serán préstamos y el resto adjudicados.

D. SORIANO 2012-10-29

Las cifras que el sector financiero llevaba esperando desde hace varios meses ya están sobre la mesa. Son dos: **el 63,1% (activos adjudicados) y el 45,6% (préstamos)**. Estos serán los descuentos medios que se aplicarán en las transacciones que se realicen al banco malo, que comenzará su andadura con unos **45.000 millones de euros en activos**. De esta cantidad, un tercio provendrá de activos adjudicados, mientras que los dos tercios restantes llegarán de préstamos que saldrán de los balances de los bancos.

En lo que más puede importar al ciudadano de a pie, hay que destacar que el banco malo recibirá 89.000 viviendas terminadas y 13 millones de metros cuadrados de suelo. Y esto contando sólo las cuatro entidades ya nacionalizadas. En principio, la entidad comercializará estos activos a través de intermediarios, ya que no prevé abrir oficinas en la calle para tal función, permitiendo la venta a particulares a través de inmobiliarias y otros instrumentos, aunque no se han dado más detalles.

Este lunes, en la sede del Banco de España, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) ha comenzado a desvelar los detalles que determinarán si consigue o no el éxito en su cometido. Los encargados de izar el telón han sido **Fernando Restoy**, subgobernador del organismo y presidente del Frob, y **Antonio Carrascosa**, director general del Frob.

Es cierto que el Ministerio de Economía había realizado ya una primera presentación en sociedad de la Sareb hace diez días, pero entonces apenas se dieron a conocer los aspectos generales. La cuestión más importante: **a qué precio se traspasarán los activos** al banco malo quedó en suspenso. Y será este aspecto el que marcará en buena parte el futuro de las entidades españolas en dificultades.

Para empezar, hay que decir que la Sareb **nacerá con 45.000 millones en activos procedentes de las cuatro entidades ya nacionalizadas**: Bankia, Catalunya Caixa, Caixanovagalicia y Banco de Valencia. Pero esa cantidad no será la que figura en el balance de las entidades. En realidad, estos cuatro bancos se desharán de activos que tienen anotados en unos **100.000 millones de euros**, pero sólo recibirán unos 45.000 millones. El resto tendrán que absorberlo con sus provisiones, pérdidas y la ayuda del Gobierno.

La clave de esa diferencia está en el descuento que el Banco de España ha determinado para cada tipo de activo. Y ahí es donde entran en juego las dos cifras de las que hablamos algo más arriba. Por un lado, los **activos adjudicados tendrán un descuento medio del 63,1%**. Mientras, los **préstamos que se quede la Sareb se traspasarán con un recorte del 45,6%** de media.

- Ese 63,1% de los activos adjudicados sale del descuento del 54% para vivienda nueva, 63,2% para promociones en curso y del 79,5% para el suelo.
- En cuanto a los préstamos, el 45,6% de recorte que sufrirán los balances de los bancos se dividirá en un **32,4% para créditos de vivienda terminada, 40,3% de obra en curso, 53,6% de suelo urbano, 56,6% de otro suelo, 33,8% para otro tipo de garantía real y el 67,6% para créditos sin garantía real.**

Los inversores

El Banco de España asegura que será un "vehículo rentable" que recibirá esos activos a precios **"lo suficientemente conservadores" como para ser atractiva para los inversores**. Según sus cuentas, los

Repercusión - Unitario

Norma 9 punto 3 del RD 1020/93

En todo caso, y siempre que exista un valor de repercusión, se calculará el valor unitario correspondiente, aplicando la formula:

$$VU = Vr_0 \cdot E_0 + VR_1 \cdot E_1 + VR_2 \cdot E_2 + \dots$$

En la que:

VU: valor unitario en €/m²

Vr_0, VR_1, VR_2, \dots : valores de repercusión diferenciados por usos, en €/m² de construcción.

E_0, E_1, E_2, \dots : edificabilidades diferenciadas por usos, en m² construcción / m² de suelo.

$$VU = Vr \cdot E$$

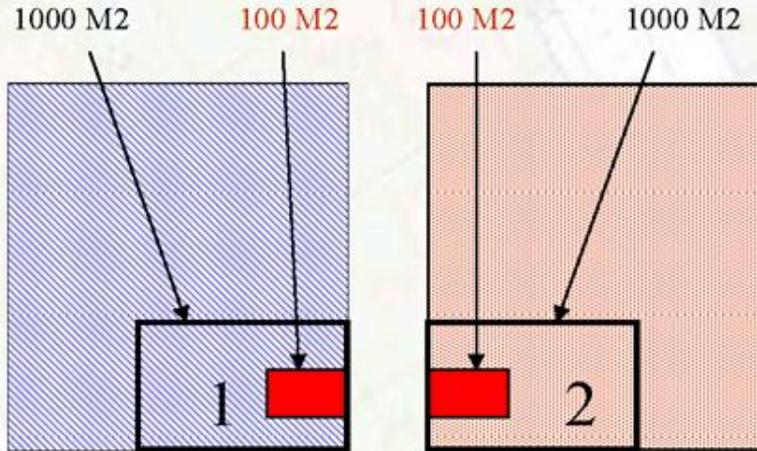
Repercusión - Unitario

1571.45 x 1.000 = 1.571.450 euros

3142.90 x 1000 = 3.142.900 euros

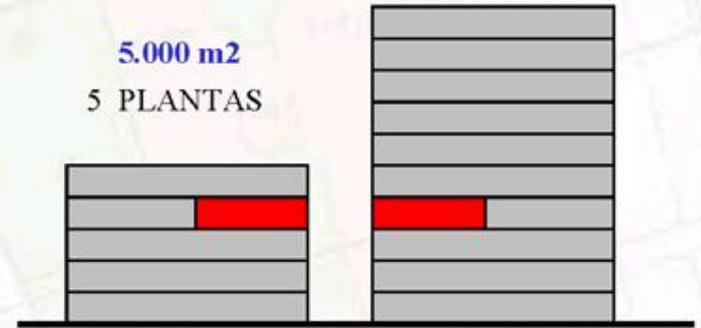
10.000 m²

10 PLANTAS



100.000 euros

100.000 euros



$V_v = 100.000 \text{ euros} / 100 \text{ M}^2 = 1000 \text{ euros/M}^2$

Norma 16 R.D. 1020/93

$$V_v = 1,4 * (V_r + V_c) * FL$$

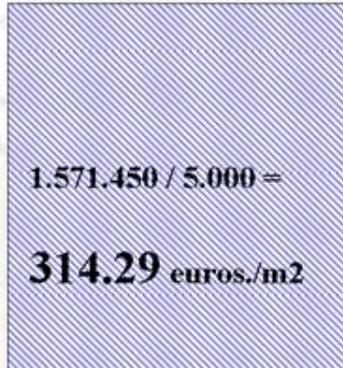
$FL = 1 \quad V_c = 400 \text{ euros./m}^2$

$$V_r = (V_v / 1,4) - V_c$$

$V_r = (1000 / 1,4) - 400 = 314.29 \text{ euros./m}^2$

Norma 9.3 R.D. 1020/93

$$V_u = V_r * e$$



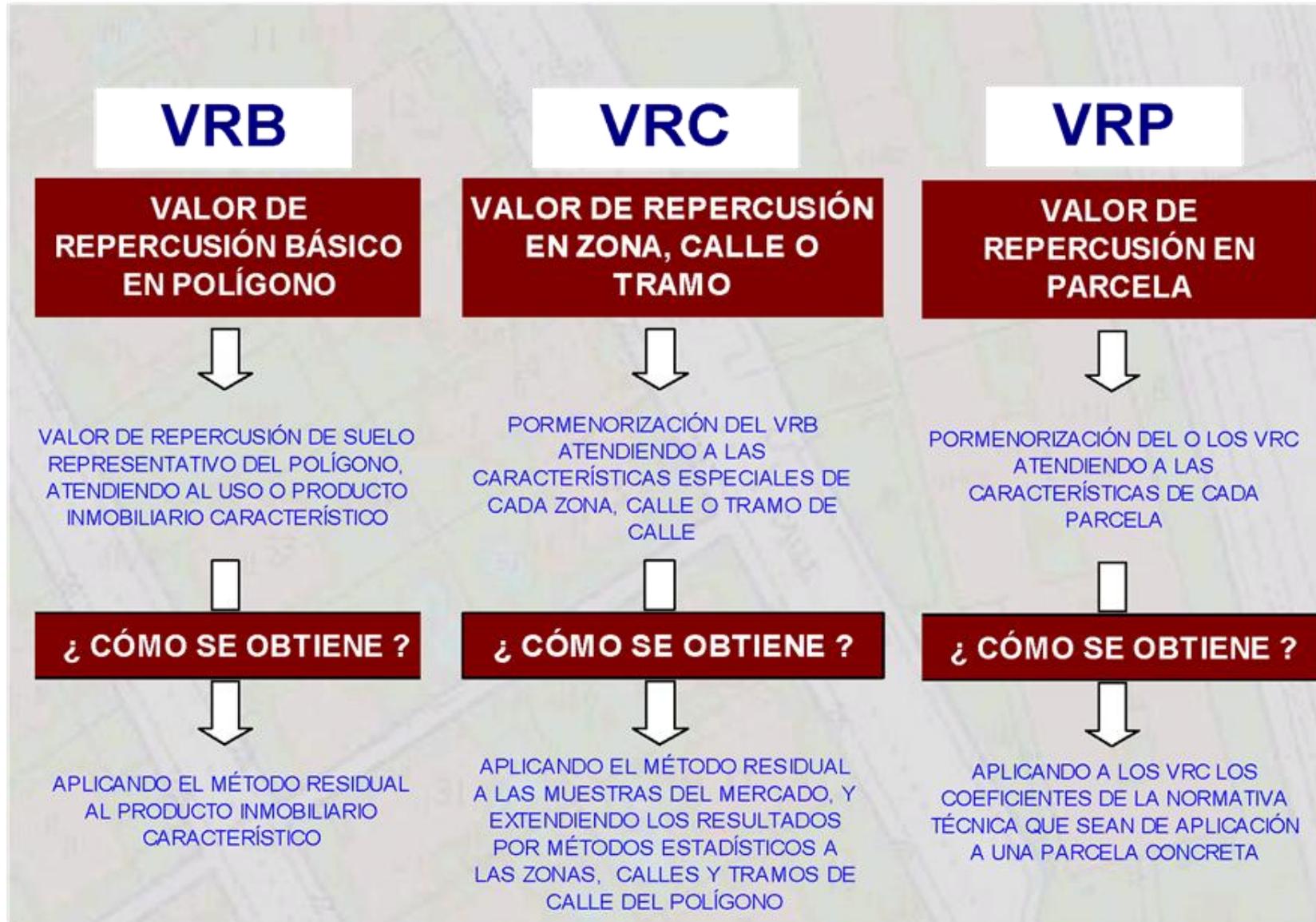
5 PLANTAS

10 PLANTAS

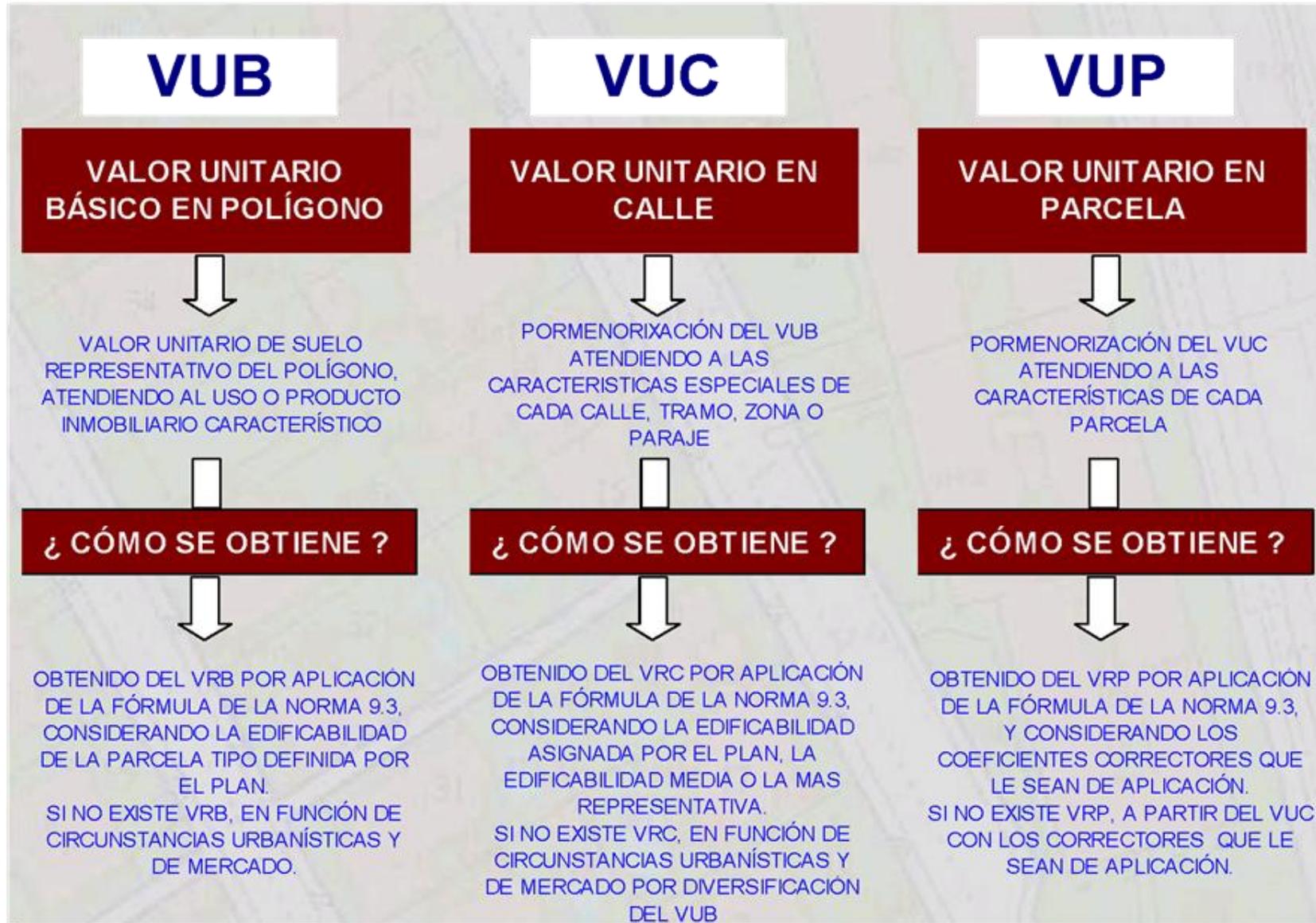
$V_{u_1} = V_r * e_1; \quad V_{u_1} = 314.29 * 5 = 1571.45 \text{ euros./m}^2$

$V_{u_2} = V_r * e_2; \quad V_{u_2} = 314.29 * 10 = 3.142,9 \text{ euros./m}^2$

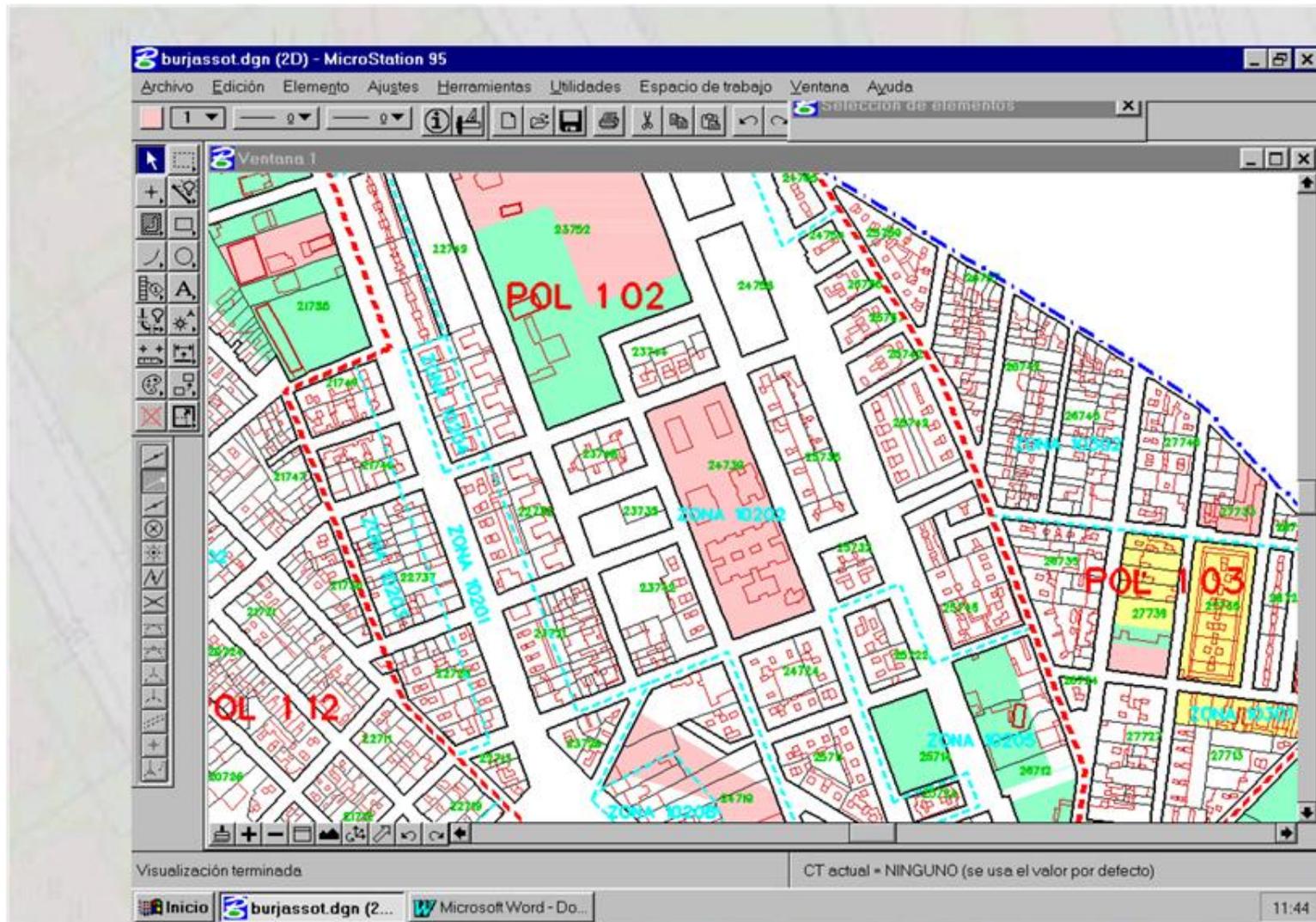
V. Repercusión: Tipos



Valor Unitario: Tipos



¿Qué es un polígono fiscal?



¿Qué es un polígono fiscal?

Los POLIGONOS DE VALORACION son unidades territoriales básicas (Norma 7 NTV93).

Los criterios para su definición son:

- a) **CRITERIO URBANÍSTICO**
- b) **CRITERIO ADMINISTRATIVO**
- c) **CRITERIO DEL MERCADO INMOBILIARIO**
- d) Otros criterios

El polígono de valoración como concepto de **carácter valorativo** y no concepto de carácter urbanístico.

Cuando la complejidad del mercado inmobiliario lo aconseje, los polígonos pueden dividirse en áreas o **Zonas de valoración**, delimitadas por aplicación de los mismos criterios.

Clases: valores en polígono

Real decreto 1020/93. Norma 8 punto 1

Norma 8. *Valores de suelo. Definiciones.*

Se definen las siguientes clases de valores de suelo:

1. Valores en polígono. Son valores de referencia y vienen a representar o expresar las circunstancias medias del polígono o la valoración correspondiente a la parcela tipo definida en función del planeamiento urbanístico. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:

a) **Valor de repercusión básico en polígono**, del producto inmobiliario más característico o del definido por el planeamiento conforme al uso y tipología edificatoria característica, obtenido por el método establecido en la norma 9.2. Tendrá las siglas VRB.

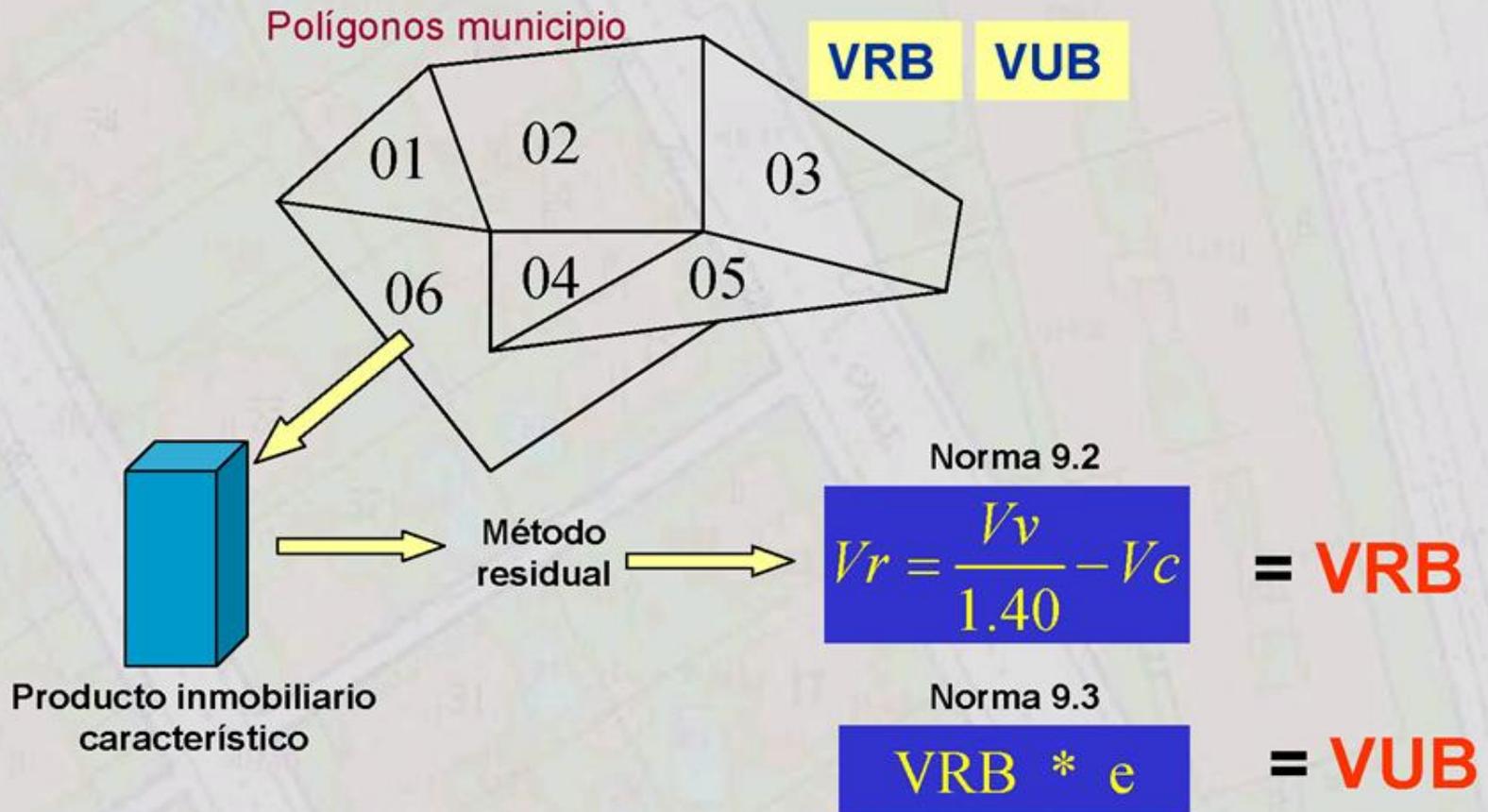
b) **Valor unitario básico en polígono**, obtenido del anterior por aplicación de la fórmula de la norma 9.3. considerando la edificabilidad de la parcela tipo definida por el planeamiento. Tendrá las siglas VUB.

Cuando no exista valor de repercusión se fijará el valor unitario en función de las circunstancias urbanísticas de mercado.

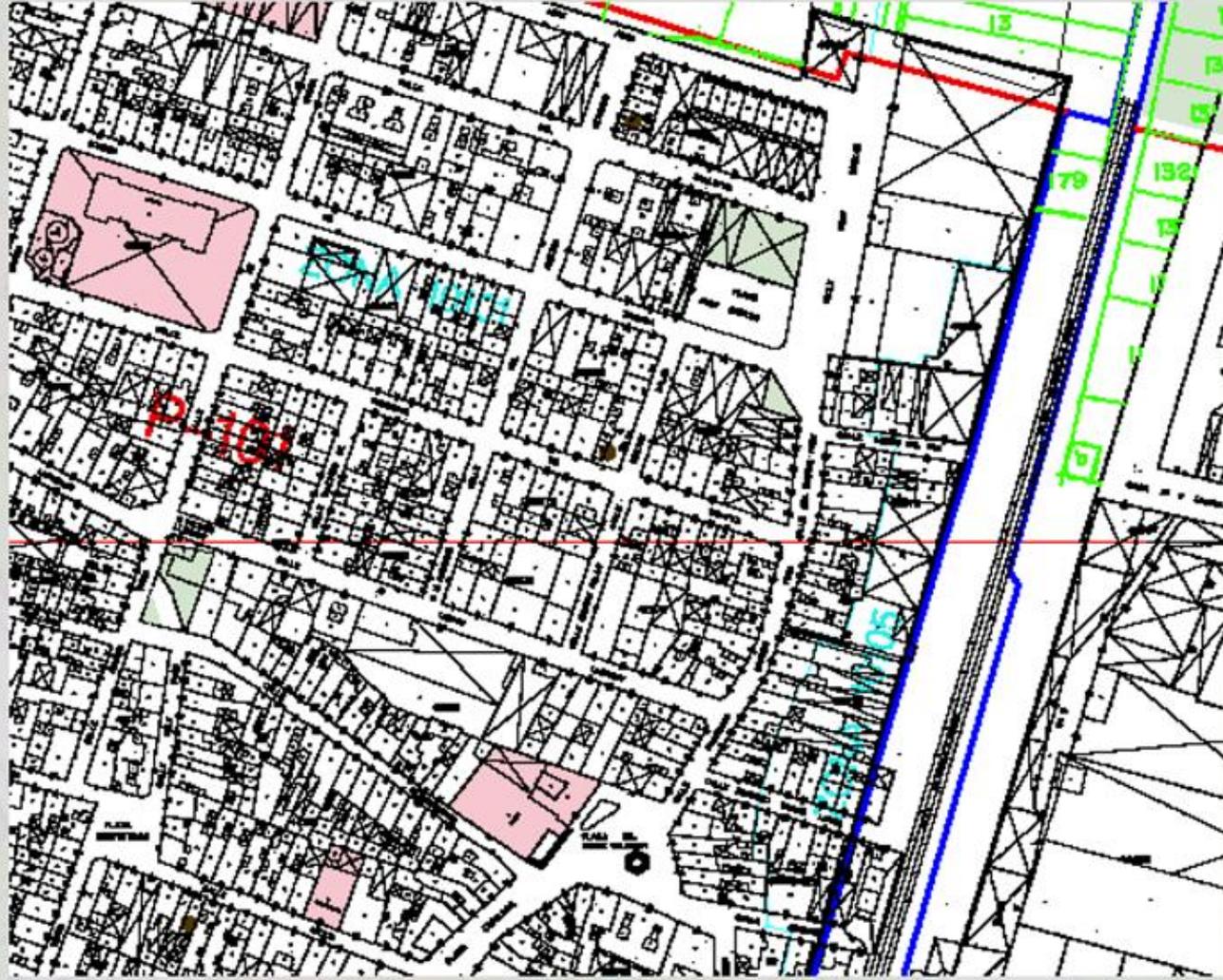
Valores en polígono

Valor de repercusión básico en polígono

Valor unitario básico en polígono



¿Qué es valor en calle o zona?



Clases: valores en calle

Real decreto 1020/93. Norma 8 punto 2

2. **Valores en calle, tramo de calle, zona o paraje.** Son los que servirán para el cálculo de los valores individualizados aplicables a cada finca. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:

a) **Valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona o paraje**, obtenido atendiendo a sus características urbanísticas, corrigiendo el valor de repercusión básico de polígono (VRB) considerando, entre otras, las siguientes circunstancias de cada calle, tramo de calle, zona o paraje:

1ª Localización, respecto de los diferentes focos de atracción, según los usos.

2ª Accesibilidad y medios de transporte público dentro del polígono y en relación con el resto de la ciudad.

3ª Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos.

4ª Dinámica del mercado inmobiliario, traducido en un mayor o menor número de operaciones.

5ª Especificidad de la oferta o moda de la demanda.

La consideración de estas circunstancias dará como resultado el valor de las distintas calles, tramos de calle, zonas o parajes. Tendrá las siglas VRC.

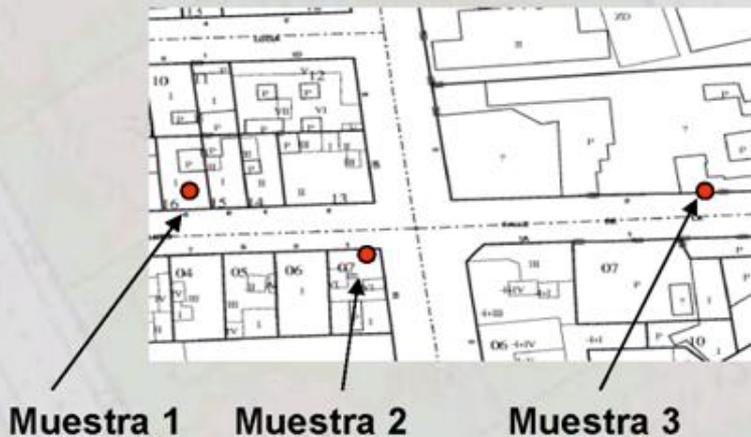
b) **Valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje**, obtenido, en su caso, a partir del valor de repercusión pormenorizado en calle por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, siendo la edificabilidad utilizada la definida por el planeamiento para dicha calle, tramo de calle, zona o paraje; o por la media de las edificabilidades existentes; o por la edificabilidad más frecuente en las edificaciones más representativas de la calle, tramo de la calle, zona o paraje. Tendrá las siglas VUC.

Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje, se calculará mediante pormenorización del valor unitario básico en polígono (VUB).

Valores en calle, tramo o zona

Valor de repercusión en calle, tramo o zona

Valor unitario en calle, tramo o zona



Detalle Poligono

$$VRC = VRB * \text{coeficiente}$$

(en la práctica MBR por un coeficiente)

$$VUC = VRC * e$$



Inexistencia
de VRC



$$VUC = VUB * \text{coeficiente}$$

Clases: valores en parcela

Real decreto 1020/93. Norma 8 punto 3

3. **Valores en parcela**, que servirán para obtener el valor del suelo en una parcela o finca concreta. Son los valores de cálculo. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:

a) **Valor de repercusión en parcela**, obtenido a partir del valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona o paraje (VCR), por aplicación de los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación. Tendrá las siglas VRP.

b) **Valor unitario en parcela**, obtenido, en su caso, a partir del valor de repercusión en parcela (VPR), por aplicación de la fórmula de la norma 9.3 corregido por los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación. Tendrá las siglas VUP.

Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario de parcela se obtendrá a partir del correspondiente a calle, tramo de calle, zona o paraje, por aplicación de los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación.

Valores en parcela

Valor de repercusión en parcela

Valor unitario en parcela

Detalle de Calle o Zona



CALLE X

Tramo i

$VRP = VRC * \text{Coeficientes aplicables}$

$VUP = VRC * e * \text{Coeficientes aplicables}$

Inexistencia
de VRC

$VUP = VUC * \text{Coeficientes aplicables}$

Ponencia

Documento callejero de la Ponencia de valores

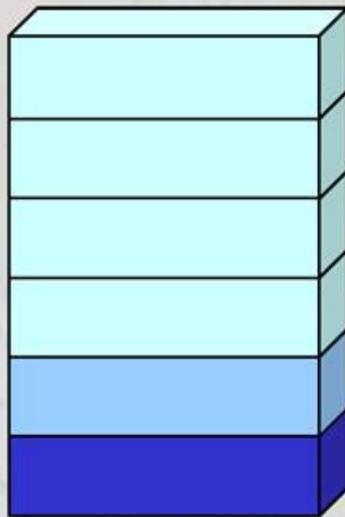
DATOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL SUELO

LOCALIZACION GEOGRAFICA				PARAMETROS URBANISTICOS						EDIFICABILIDADES POR USOS:								N	
C.VIA	TR	SG	VIA PUBLICA PARA JE ETC	ZU		FACH	FDO	SUPER	NUM	VALOR REPERCUSION POR USOS: COEFICIENTES								V U C	
			TRAMO SECTOR ETC	NORMAL	C	MIN	NOR	MINM	PLT	VALOR REPERCUSION POR USOS: IMPORTES								S	
SITUACIO	PARES		IMPARES	LITERAL	O					USO V	USO C	USO X	USO I	USO T	OTRO 1	OTRO 2	OTRO 3	VUELO	SC
01154	01	CL	DEL CENTRO	CSRCCI	1	0800	020	00100	006	4,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1644	N
				ENS-1		MBC3 :		550		0,80	1,20	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20		100
42205	3		2 22 1 21			MBR3 :		304,50		243,6	365,4	304,5	0	0	0	0	5660	3	100
01154	02	CL	DEL CENTRO	CSRCCI	1	0800	020	00100	008	6,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2436	N
				ENS-1		MBC3 :		550		0,95	1,30	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20		100
42205	3		24 998 23 999			MBR3 :		304,50		289,28	395,85	304,5	0	0	0	0	5660	3	100
01235	01	CL	LATERAL	CSRCCI	1	0800	020	00100	006	4,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1127	N
				ENS-1		MBC3 :		550		0,60	0,70	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20		100
42205	3		2 40 1 35			MBR3 :		304,50		182,7	213,15	182,7	0	0	0	0	5660	3	100
01235	02	CL	LATERAL	CSRCCI	1	0800	020	00100	006	4,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1553	N
				ENS-1		MBC3 :		550		0,80	1,10	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20		100
42205	3		42 998 37 999			MBR3 :		304,50		243,6	334,95	243,6	0	0	0	0	5660	3	100

Repercusión - Unitario

SUELOS VALORADOS POR REPERCUSIÓN

EJEMPLO 1



Valor de repercusión viviendas = 243,6 Euros/m²

Valor de repercusión oficinas = 304,5 Euros/m²

Valor de repercusión comercial = 365,4 Euros/m²

Edificabilidad viviendas 4m²t/m²s

Edificabilidad oficinas 1m²t/m²s

Edificabilidad comercial 1m²t/m²s

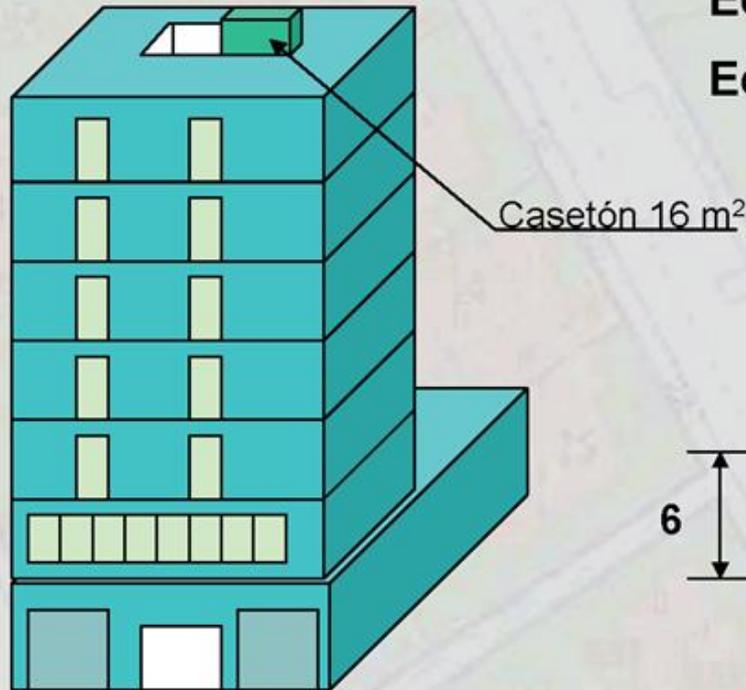
Norma 9 punto 3

$$VU = VR0 * E0 + VR1 * E1 + VR2 * E2 + \dots$$

$$VU = (365,4 \text{ €/m}^2\text{t} * 1\text{m}^2\text{t/m}^2\text{s}) + (304,5 \text{ €/m}^2\text{t} * 1\text{m}^2\text{t/m}^2\text{s}) + (243,6 \text{ €/m}^2\text{t} * 4 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}) = 1644,3 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Unitario a partir de repercusión

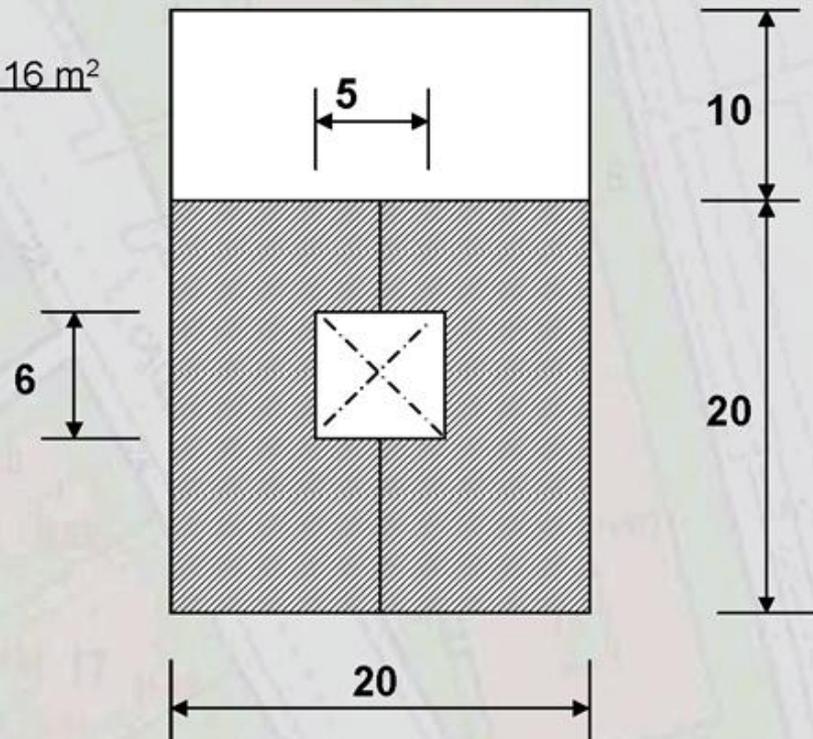
EJEMPLO 2



Edif. comercial = 1 m²t/m²s

Edif. Oficinas = 1 m²t/m²s

Edif. viviendas = 5 m²t/m²s



VRC comercial = 450 Euros/m²

VRC oficinas = 375 Euros/m²

VRC viviendas = 300 Euros/m²

Unitario a partir de repercusión

EJEMPLO 2 (continuación)

VALOR REPERCUSIÓN DEL SUELO

Comercial.-	$450 \text{ Euros/m}^2 * 600 \text{ m}^2 =$	270.000 Euros
Oficinas.-	$375 \text{ Euros/m}^2 * 370 \text{ m}^2 =$	138.750 Euros
Viviendas.-	$300 \text{ Euros/m}^2 * 1.866 \text{ m}^2 =$	559.800 Euros
	Valor total suelo	968.550 Euros

VALOR UNITARIO DEL SUELO

Parcela = 600 m^2

VU parcela = $968.550 \text{ Euros} / 600 \text{ m}^2 = 1.614.25 \text{ Euros/m}^2$ de suelo.



Valor del vuelo

Valor del Vuelo :

Cuantificación económica de la capacidad de edificación no materializada de una parcela. Se obtendría por diferencia entre el valor del suelo de la parcela con toda su potencialidad edificatoria materializada y el valor del suelo de la parcela con su edificación real, con las correcciones que en su caso procedan. (ver R.D. 1020/93 Norma 9. Circular 9.04 y 06/90 de la D.G. del Catastro. Instrucción 03.04/97 de la D.G. del Catastro. Instrucción 4ª)

Opción de Vuelo :

Diferentes formas de valorar el derecho de vuelo no materializado.

Considerando el valor del vuelo como diferencia entre el valor del suelo calculado por "unitario" (considerando toda su potencialidad edificatoria) y calculado por "repercusión" (sobre construcción materializada) las opciones son :

- **Vuelo Blanco** : Consideración del vuelo como un sumando más de los que integran el producto inmobiliario y por tanto multiplicado por el coeficiente K de gastos y beneficios.
- **Vuelo 1** : Consideración del vuelo como un "solar en el aire" y por tanto no afectado por coeficiente K.
- **Vuelo 2** : Consideración de la posible dificultad de materialización del vuelo. Se minora el "Vuelo 1" multiplicándolo por un coeficiente igual a uno menos el cociente del suelo valorado por repercusión dividido por el suelo valorado por unitario.
- **Vuelo 3** : No se considera el valor del vuelo.
- **Vuelo 4** : Nada tiene que ver con la valoración del vuelo. Se usa en la aplicación informática catastral para indicar las zonas, calles, tramos o fincas en las que no se considera el coeficiente K de gastos y beneficios.

Correctores del suelo

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

Norma 10. Coeficientes correctores del valor del suelo

1. Suelo valorado por repercusión. Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínseco como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B .

2. Suelo valorado por unitario. Como consecuencia de las particularidades del mercado del suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes correctores:

3. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en las Ponencias de valores

Cuadro de coeficientes correctores

TIPO DE VALORACIÓN		COEFICIENTE		DEFINICIÓN	VALOR	ÁMBITO DE APLICACIÓN	
UNITARIO	REPERCUSIÓN	A	1	DOS FACHADAS EN ESQUINA	1,10	A DEFINIR EN LA PONENCIA DE VALORES	
			2	TRES O MÁS FACHADAS EN ESQUINA	1,15		
		B		LONGITUD DE FACHADA	L / LM ≥0,60		
		C		FORMA IRREGULAR	0,85		
		D		FONDO EXCESIVO	Vu / n+1		
		E	1	SUPERFICIE DISTINTA A LA MÍNIMA	$\frac{S}{SM} < 1$		0,80 a toda la S.
			2		$1 \leq \frac{S}{SM} \leq 2$		1,00
			3		$2 < \frac{S}{SM}$	0,70 a exceso 2SM.	
		F		INEDIFICABILIDAD TEMPORAL	0,60 a parte afectada		
		G		SUELOS CALIFICADOS V.P.O.	0,70		

Coefficiente A). Fach. en esquina

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

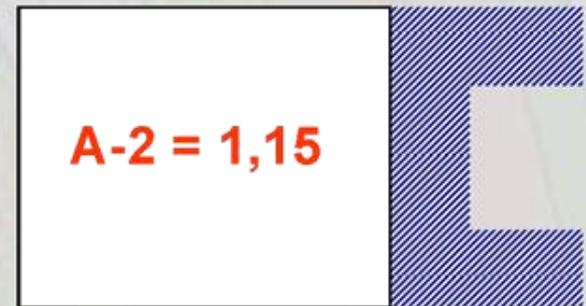
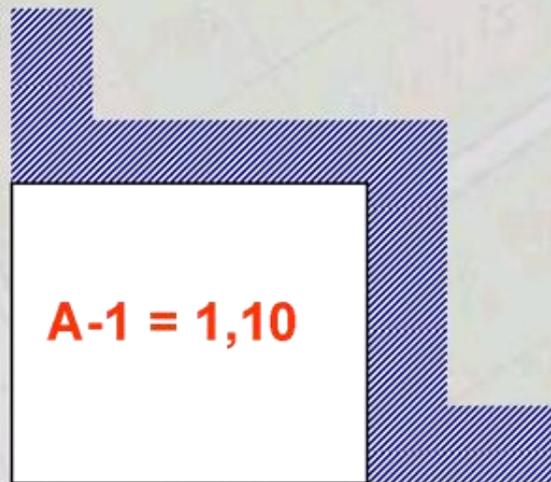
Norma 10 del R.D. 1020 / 93

Coefficiente A). Parcelas con varias fachadas a vía pública.

Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1: dos fachadas, 1,10.

A-2: tres o más fachadas: 1,15.



Coeficiente B). Long. fachada

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

Norma 10 del R.D. 1020 / 93

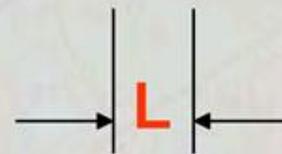
Coeficiente B). Longitud de fachada.

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM , siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento, o, en su caso, por la Ponencia de valores correspondiente.

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



Fachada
mínima = LM



$$B = L / LM$$
$$B \geq 0,60$$

Coeficiente C). Forma Irregular

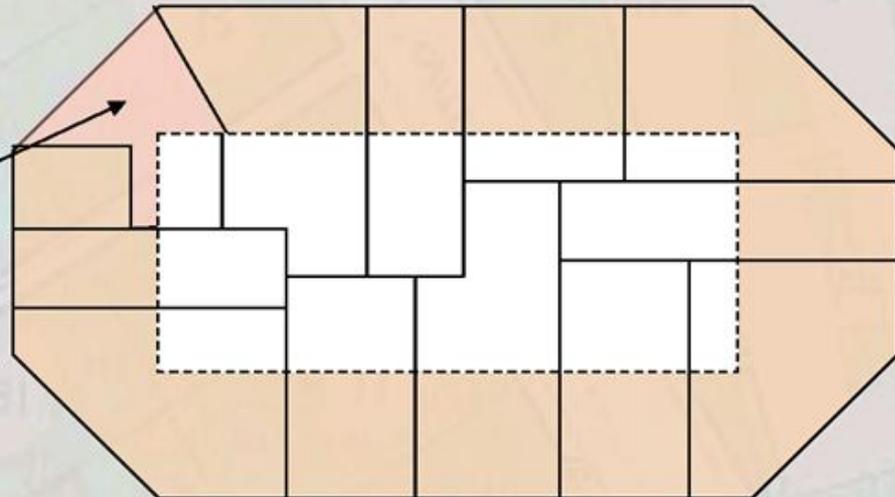
COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

Norma 10 del R.D. 1020 / 93

Coeficiente C). Forma irregular.

Cuando las características geométricas de una parcela impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector de 0,85.

C = 0,85





Coeficiente D). Fondo excesivo

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

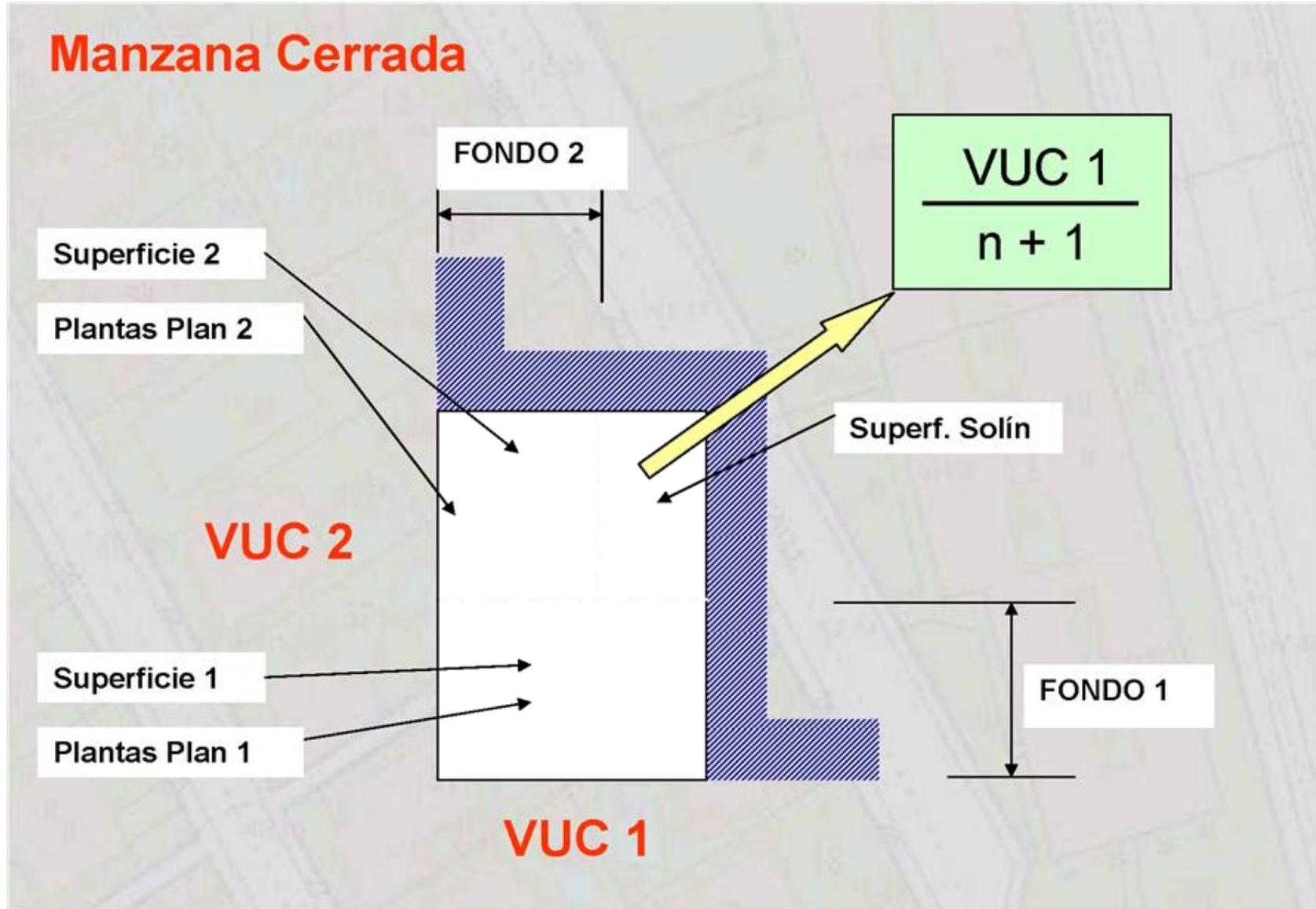
Norma 10 del R.D. 1020 / 93

Coeficiente D). Fondo excesivo.

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.

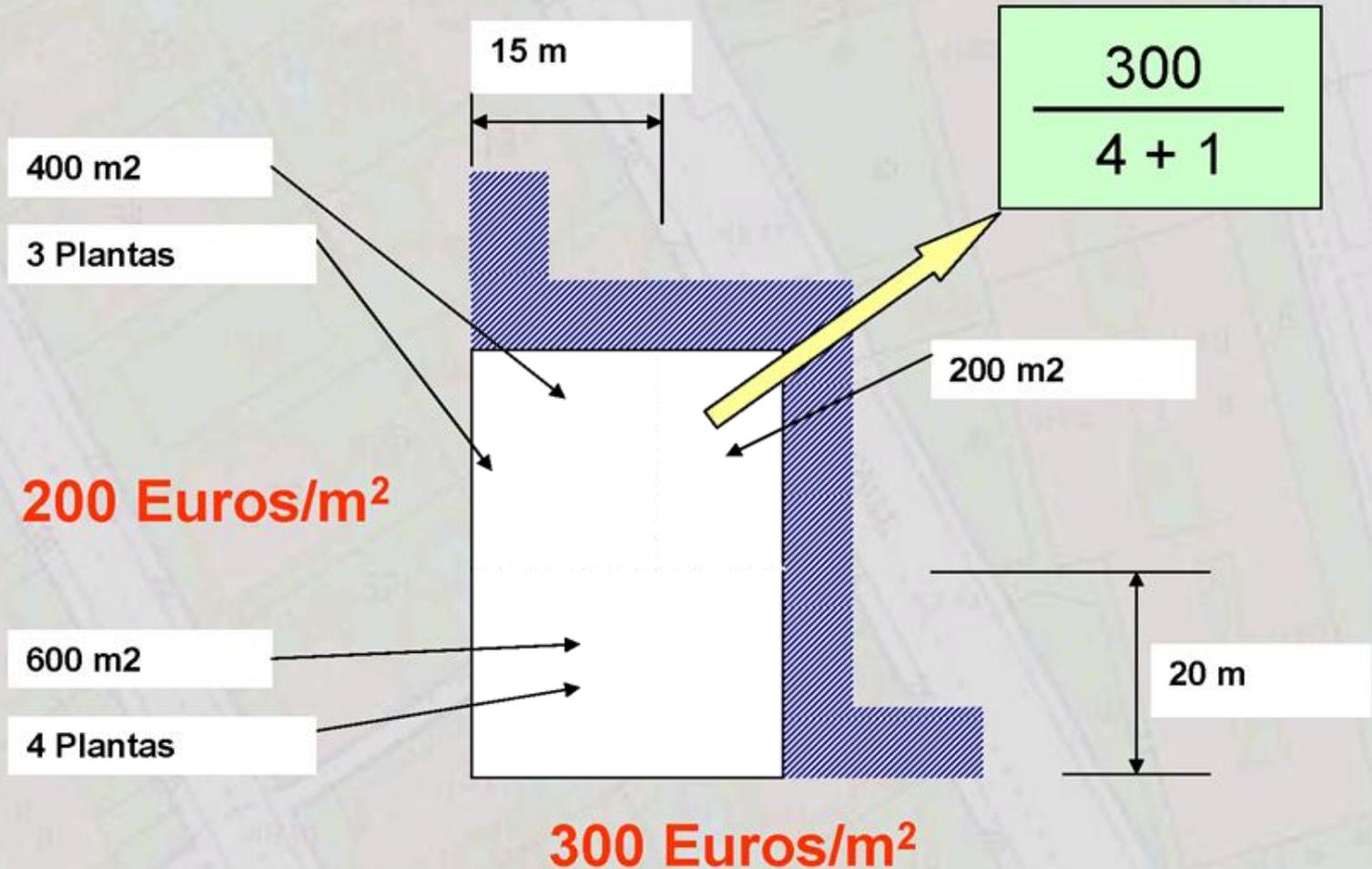
En el caso de parcelas con más de una fachada se trazará una paralela a la fachada de la calle de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente 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.

Coeficiente D). Fondo excesivo



Coeficiente D). Ejemplo

Manzana Cerrada



Coefficiente E). Superficie mínima

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

Norma 10 del R.D. 1020 / 93

Coefficiente E). Superficie distinta a la mínima.

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).

Parcela mínima Plan = 400m²

Ejemplo 1.- Finca con 300 m² ; $300 / 400 = 0.75 < 1$
Coeficiente **E = 0.80** aplicable a los 300m²

Ejemplo 2.- Finca con 1000 m² ; $1000 / 400 = 2.5 > 2$
diferencia entre S (1000) y 2*SM (800); $1000 - 800 = 200 \text{ m}^2$
Coeficiente **E = 0,70** aplicable a 200m²

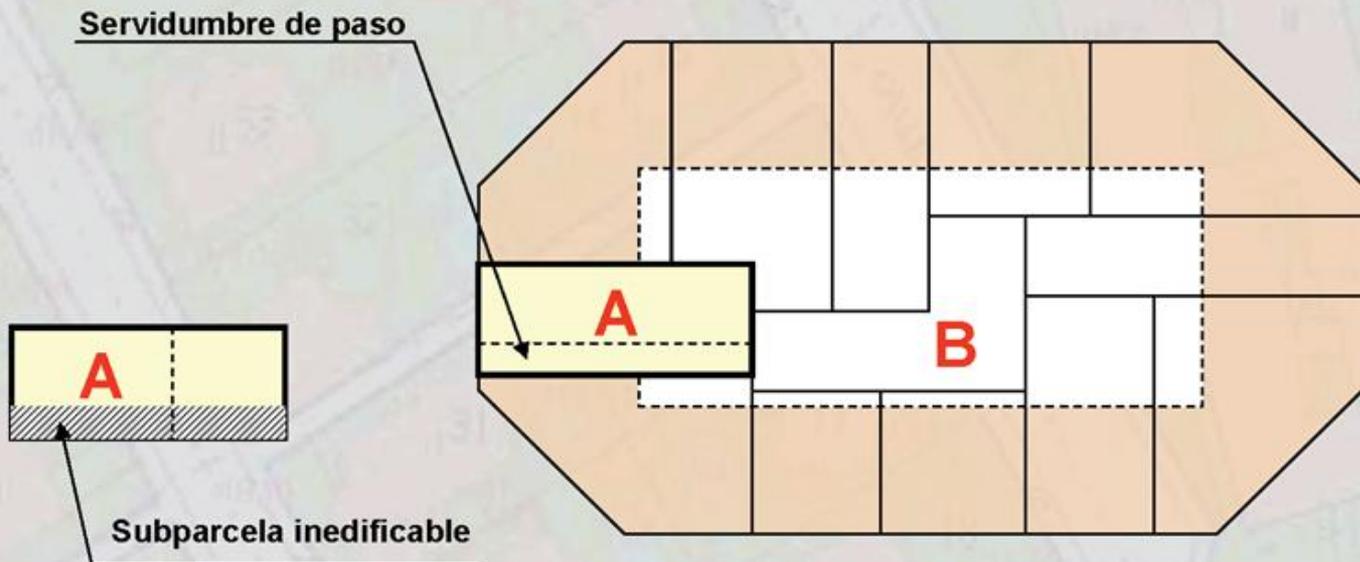
Coeficiente F). Inedific. temporal

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

Norma 10 del R.D. 1020 / 93

Coeficiente F). Inedificabilidad temporal.

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.



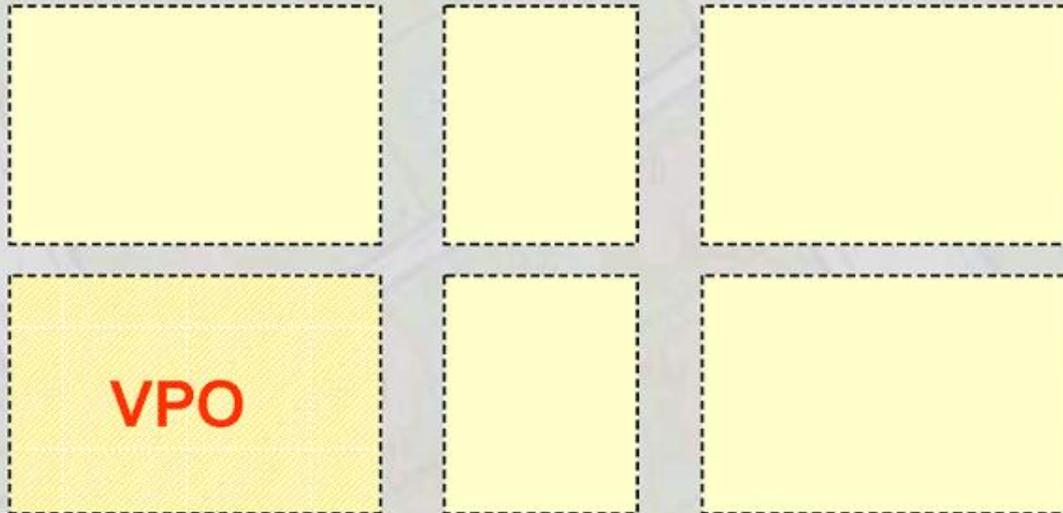
Coeficiente G). Suelos VPO

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO

Norma 10 del R.D. 1020 / 93

Coeficiente G). Afeción a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.



Estás en: Murcia - La Verdad > Noticias Murcia > Noticias Región > El interrogatorio a Peñalver se centró en la valoración 'a la baja' del precio del suelo

REGIÓN MURCIA

El interrogatorio a Peñalver se centró en la valoración 'a la baja' del precio del suelo

09.10.10 - 00:57 -R. F. | MURCIA.

2 Comentarios |  0  0  0  0

★★★★★ 4 votos   

La valoración del metro cuadrado edificable. Ésa fue una de las cuestiones principales que centraron el interrogatorio a que ayer fue sometido el ex jefe de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Murcia, el arquitecto Joaquín Peñalver, quien ayer tuvo que comparecer como imputado en la 'Operación Umbra' de supuesta corrupción.

Joaquín Peñalver, quien ya está imputado en otro asunto de supuesta corrupción urbanística, el 'caso Barraca', llegó a las nueve y media de la mañana al Palacio de Justicia, con gesto sonriente y departiendo relajado con sus abogados, José Pardo Geijo y el hijo de éste, Raúl Pardo.

La toma de declaración, dirigida por el juez David Castillejo, tuvo lugar en la sala de vistas del Juzgado de Instrucción número 8 de Murcia y fue grabada en vídeo íntegramente, como también ocurrió a continuación con la del concejal Fernando Berberena. La comparecencia versó en buena parte sobre los criterios utilizados para redactar los informes sobre los seis convenios urbanísticos del norte de Murcia y, sobre todo, por la valoración del precio del metro cuadrado urbanizable.

Un dato clave

Este último dato tiene gran trascendencia en el proceso, ya que los informes elaborados por Peñalver lo fijaba en 120 euros/m², muy por debajo de los 632 euros en que lo cifraban los informes aportados en socialistas, lo que habría supuesto para las arcas públicas unas pérdidas globales, según sus cálculos, de más de 783 millones de euros.

El ex jefe de Planeamiento también tuvo que dar cuenta del carácter de sus relaciones con el empresario italiano Renato de Noce, quien ha sido socio de la esposa del ex funcionario, Sandra de la Puente, y de quien se sospecha que pudo contar con información privilegiada en sus negocios urbanísticos.



Peñalver (centro), con los letrados José y Raúl Pardo. :: I. SÁNCHEZ

*Fuente:
Diario La Verdad*



Valoración de las construcciones

¿Qué entendemos por construcción?

El diccionario nos dice que, tratándose de edificios, *construcción es toda obra construida*.

Una construcción es el resultado de un proceso de fabricación en el que intervienen una serie de materiales que, compuestos mediante la aportación de mano de obra material y mecánica, se combinan sobre la base física de suelo para dar lugar como resultado el producto construcción o edificación. (LAGE LAFUENTE)

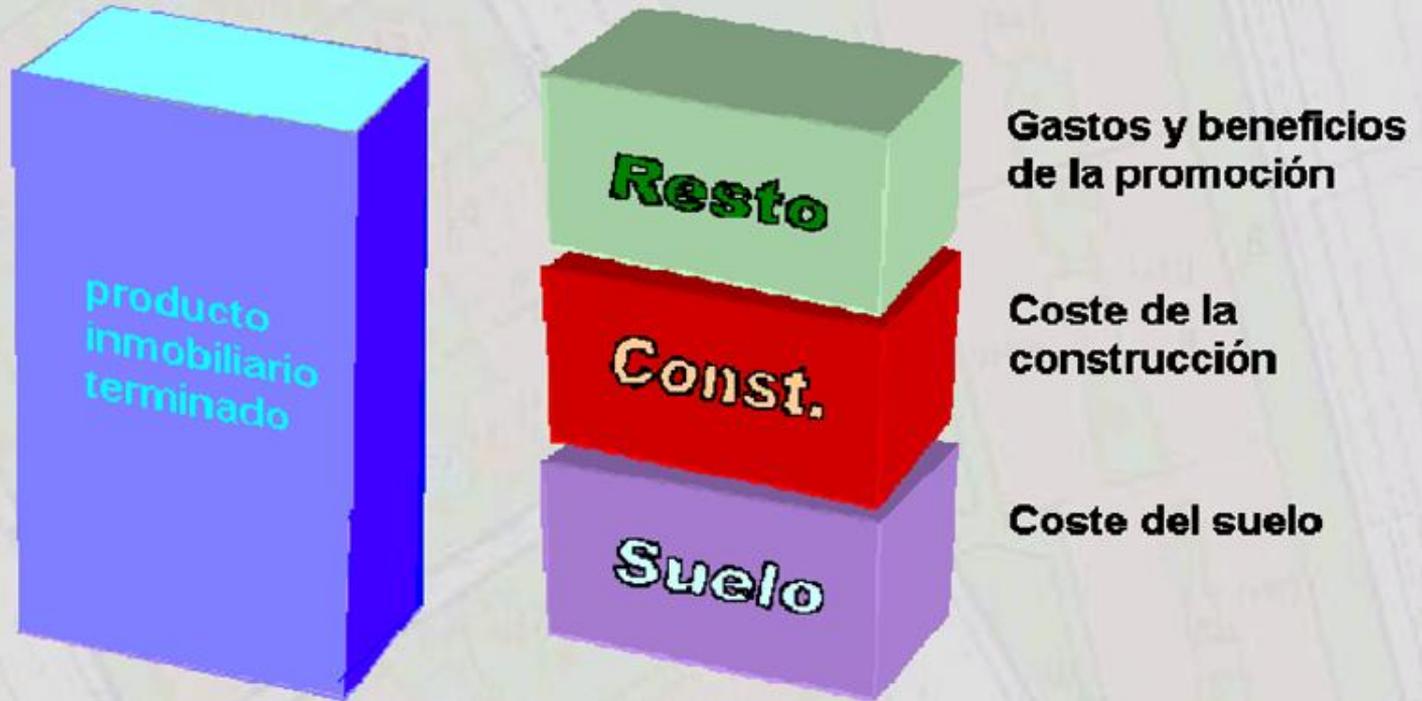
Por construcción entendemos, los edificios, en el sentido más amplio de la palabra,

- a) sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos,
- b) los lugares en que se hallen emplazados y
- c) el uso a que se destinen,

aunque por su forma sean perfectamente transportables.

Producto inmobiliario

Recordemos que el precio de venta de un producto inmobiliario terminado se puede **descomponer** así:





Diferencia entre bien inmueble y construcción

La construcción como parte del bien inmueble.

La valoración de la construcción como valoración de bienes inmuebles.

Posibilidad de que nos encarguen valoraciones tan sólo de la construcción, bien de un edificio en construcción o bien de otro ya construido.

hipotecas,
seguimiento de obra,
informes sobre la seguridad y salubridad de edificaciones,
expedientes de ruina,
reparación de daños,
tasaciones de seguros, etc.)



Componentes

El proceso de valoración de edificios e inmuebles se basa en unos componentes que miden "cantidades" y otros componentes que miden "cualidades".

Los **cuantitativos** parten de datos de índole física, como son las superficies, el número de habitaciones, la fecha de su construcción, la fecha de reforma, el número de plantas, etc.

Los **cualitativos** son los que evalúan la calidad de una edificación, según un conjunto de estimaciones de valor basadas en la percepción del tasador (la referencia a la imagen de la ciudad, a la percepción que de la ciudad tiene el tasador); entre otros encontramos la calidad de la construcción, el estado de conservación, la adecuación al uso previsto, la consideración del entorno urbano, etc.



Submercados

EL VALOR DE NUEVO Y EL VALOR DE SEGUNDO USO.

Dentro del mercado inmobiliario observamos tres submercados diferentes:

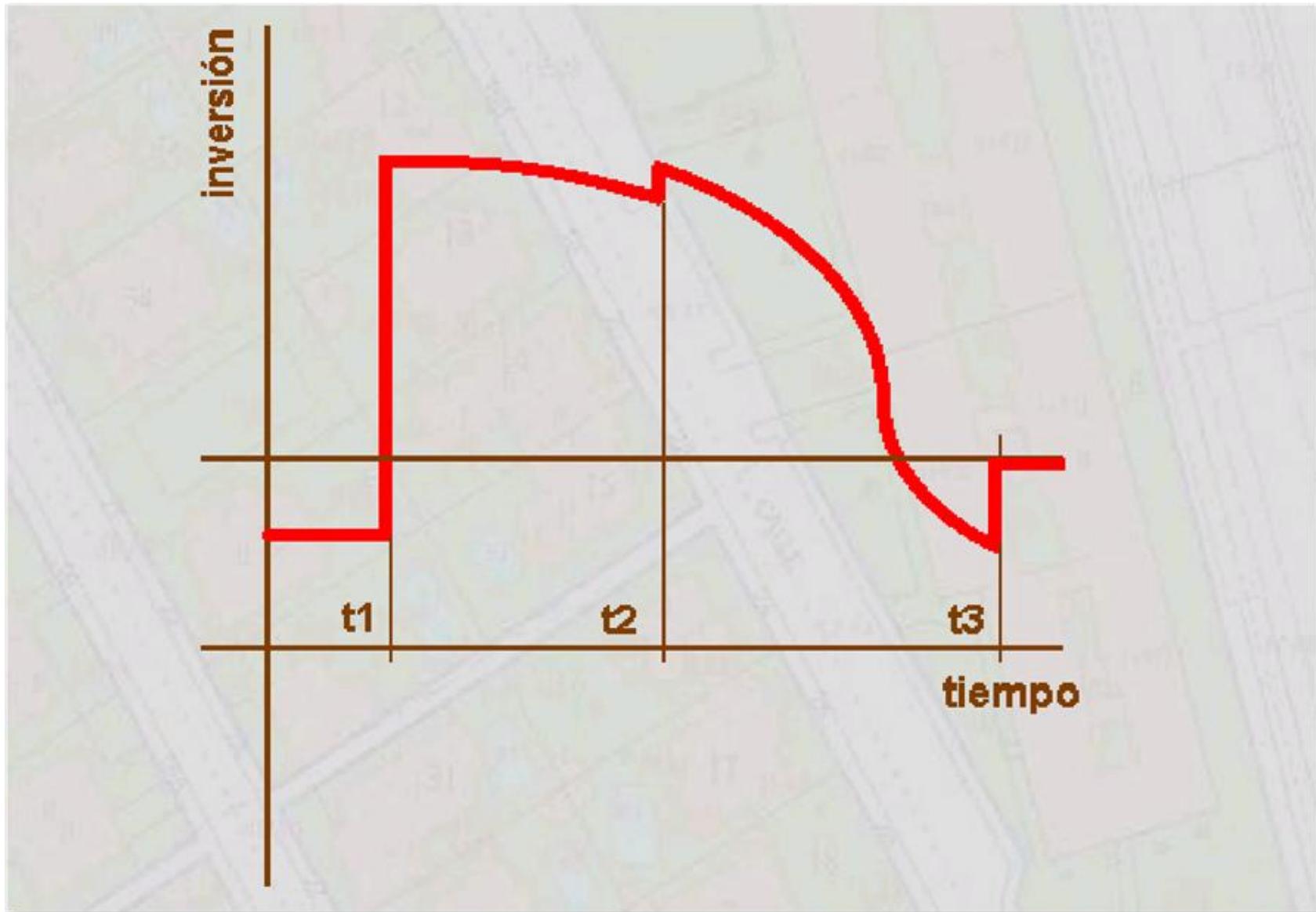
- Mercado de nuevo (valor de nuevo),
- Mercado de segunda mano pero para el mismo uso y
- Mercado de segundo uso.

La construcción, como todo producto manufacturado, sufre desde el momento de la finalización del proceso de producción, un continuo deterioro. La construcción, como producto resultado de una industria, presenta un valor como bien nuevo y otro distinto, consecuencia de su deterioro, en sentido amplio, generalmente inferior, en su segundo y posteriores usos.

¿Cuales son esos posibles usos secundarios de los productos inmobiliarios?. Vivienda que se convierte en despacho y más tarde, tras una rehabilitación profunda en oficinas, por ejemplo, el edificio de Canovas. O ejemplos americanos de viejas industrias reconvertidas en viviendas (Dos ejemplos los encontramos en las películas "Nueve semanas y media" y en la de Tom Hanks, "Big")



Depreciación



LOS PROCEDIMIENTOS DE OBTENCION DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION.

El método más completo para la valoración de una construcción es la **realización de un presupuesto exhaustivo**,

Requiere la realización de una completa medición del edificio, con realización de catas y tomas de testigos para conocer la composición de elementos ocultos. Este método no suele aplicarse por ser demasiado costoso y por los inconvenientes que se han comentado, si bien en edificios en construcción o aún sin ejecutar puede resultar muy adecuado..

Un segundo procedimiento consiste en la **realización de un presupuesto simplificado**,

consistente en la medición por partidas y la aplicación de precios unitarios a cada una de ellas. Por ejemplo: cimentación, estructura, cubierta, instalación de fontanería, etc. Este método plantea las mismas dificultades que el anterior y pierde exactitud, por lo que tampoco es demasiado utilizado. Simplifica la tasación de edificios ya ejecutados.

El método del **coste histórico** es útil en algunos casos.

Consiste actualizar el coste conocido de su ejecución, aplicando un coeficiente que convierta las unidades monetarias de origen en euros actuales. El verdadero problema reside en encontrar un coeficiente que recoja eficazmente la variación de los costes de construcción. Este método plantea problemas cuando los modos de ejecución de la construcción han variado notablemente.

Por último, el método de **estimación de costos por comparación**,

Determina el valor unitario del edificio que se pretende tasar, en función de otro, cuyos costes son conocidos, comparando sistemas de producción, superficie, calidades, materiales empleados, etc. A tal fin son muy estimables las revistas especializadas que nos ofrecen varios modelos y los Catálogos de edificios y construcciones.



Ley 2/2008, de 20 Junio

Art. 31 punto 2 Valoraciones de las edificaciones

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

Qué son construcciones urbanas?

Texto refundido Ley Catastro Inmobiliario. Art. 7 punto 4

A efectos catastrales tendrán la consideración de construcciones:

Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.

Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanes e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

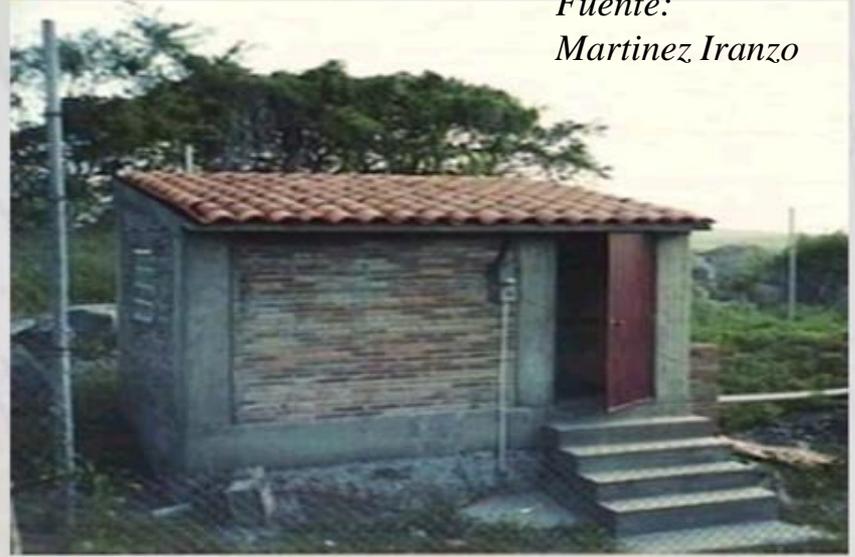
Qué son construcciones urbanas?

*Fuente:
Martinez Iranzo*

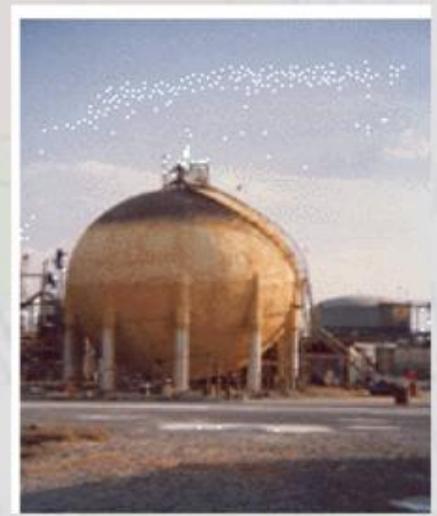




Qué son construcciones urbanas?



*Fuente:
Martinez Iranzo*





Qué son construcciones urbanas?

*Fuente:
Martinez Iranzo*



Valoración de las construcciones

Texto refundido Ley Catastro Inmobiliario. Art. 22 y 23

Artículo 22. Valor catastral.

1. El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el **valor catastral de las construcciones**.

Artículo 23. Criterios y límites del valor catastral.

1. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.

El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

Las circunstancias y valores del mercado.

Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

Valor de las construcciones

Real decreto 1020/93. Norma 11 puntos 1 y 2

Norma 11. *Valor de las construcciones. Definiciones.*

1. La asignación de un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en pesetas/metro cuadrado, al que se le aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.
2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la norma 13 siguiente que le fueran de aplicación.

Valoración de las construcciones

Real decreto 1020/93. Norma 12

Norma. 12. *Valoración de las construcciones.*

- 1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.
Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.**
- 2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la norma 20 de este Real Decreto.**
- 3. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la Ponencia de valores. En este caso no serán de aplicación los coeficientes del cuadro al que se refiere la norma 20.**

Valor de la construcción

Esquema de valoración de las construcciones



EL COSTE DE LA CONSTRUCCION.

COSTE BÁSICO DE CONSTRUCCION (COSTE SECO) a la suma del coste de la mano de obra, obtenido en función del rendimiento por unidad de obra y del tiempo total empleado en la construcción, y el coste de los suministros necesarios.

El coste básico de construcción, multiplicado por un coeficiente que recoja las peculiaridades de la obra, que denominaremos coeficiente de gastos directos de obra, nos da como resultado el **COSTE DE EJECUCION MATERIAL** de la obra.

Dependiendo de la estructura, modos de producción y tamaño de la empresa constructora y del volumen total de obras que se están realizando por esa empresa, para calcular del **COSTE REAL DE EMPRESA**, que en realidad representa el precio de coste del producto, será necesario multiplicar el coste de ejecución material por un coeficiente, variable ahora en función de la empresa que ejecuta las obras, que denominaremos coeficiente de gastos generales.

El resultado de multiplicar el coste real de empresa por el coeficiente de beneficios e imprevistos se conoce como **PRESUPUESTO DE CONTRATA** o precio final de contrata.

- a) coeficiente de gastos directos de obra, entre 1,07 y 1,09
- b) coeficiente de gastos generales, entre 1,11 y 1,15
- c) coeficiente de beneficios e imprevistos, entre 1,05 y 1,07

Coste actual

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción

MÓDULO DE CONSTRUCCIÓN CALCULADO POR EL USUARIO			
Coste Mano de Obra	111,11	+	
Coste Materiales	166,67	=	
Coste Seco	277,78	x	
Coef. Gastos Directos Obra	1,08	=	
Presupuesto Ejecución Material	300,00	x	
Coef. Gastos Generales Empresa	1,13	=	
Precio de Coste	339,00	x	
Coef. Beneficio del Constructor	1,06	=	
Precio de Contrata	359,34	+	
Honorarios Facultativos	27,00	=	P.E.M. 300,00 x 0,09
Gastos Promotor asoci. a construcción	15,00	=	P.E.M. 300,00 x 0,05
MÓDULO CONSTRUCCIÓN USUARIO	401,34		

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las Ponencias Catastrales, (artº 27.2 y 28.4 de la LS 98) y a los efectos del cálculo de valores de reposición de suelo por el método residual estático, siguiendo la metodología de valoración catastral, se calculará por el usuario un módulo de valor subsidiario del MBC, siguiendo los criterios de la Norma 12 del RD. 1020/93, tomando como referencia el Presupuesto de Ejecución Material de la vivienda media del Municipio, dato generalmente conocido o facilitado por el Colegio Profesional correspondiente. Sobre dicho módulo se aplicarán los coeficientes contenidos en la Normativa Técnica de Valoración Catastral



Cuadro de coeficientes

Real decreto 1020/93. Norma 20 puntos 1 a 4

Norma 20. *Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.*

- 1. Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo.**
- 2. La categoría 1, establecida en dicho cuadro de coeficientes, podrá ampliarse con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supere la que corresponda a los de la categoría 1, tal y como aparezca ésta descrita en el correspondiente catálogo. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50, un 30 y un 15 por 100, respectivamente. Esta ampliación se recogerá, en su caso, en la Ponencia de valores.**
- 3. En el cuadro se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.**
- 4. En los coeficientes del cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.**

Cuadro de coeficientes

Real decreto 1020/93. Norma 20 puntos 5 a 8

Norma 20. *Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.*

5. En las instalaciones hoteleras (uso 7) se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc. no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
6. No obstante lo establecido en los apartados 4 y 5 anteriores: cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.
7. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.
8. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, traseros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

Tipificación de la construcción

Cuadro de coeficientes de la Norma 20 (RD 1020/93):

En el cuadro se relacionan las diferentes tipologías constructivas según su uso, clase, modalidad y categoría, asociándole a cada una de ellas un coeficiente.

Se identifica la tipología 1.1.2.4. con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada, a la que se le asocia el coeficiente 1,00.

Los coeficientes de dicho cuadro, en función de la categoría (calidad constructiva), mayoran o minoran el MBC del Municipio para obtener el valor de reposición (a nuevo) de la construcción a valorar.

Cuadro N20 (uso residencial)

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA											
USO	CLASE	MODALIDAD	1A	1B	1C	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	2.48	2.15	1.90	1.65	1.40	1.20	1.05	0.95	0.85	0.75	0.65	0.55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	2.40	2.08	1.84	1.60	1.35	1.15	1.00	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRU	1.20	1.04	0.92	0.80	0.70	0.62	0.53	0.46	0.40	0.30	0.26	0.20
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PA READA	3.23	2.80	2.47	2.15	1.80	1.45	1.25	1.10	1.00	0.90	0.80	0.70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	3.00	2.60	2.30	2.00	1.65	1.35	1.15	1.05	0.95	0.85	0.75	0.65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	1.35	1.17	1.04	0.90	0.85	0.75	0.65	0.60	0.55	0.45	0.40	0.35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	2.03	1.76	1.55	1.35	1.20	1.05	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50	0.40
		1.3.2 ANEXOS	1.05	0.91	0.81	0.70	0.60	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20



Catálogo de edificios

Real decreto 1020/93. Norma 20 punto 9

9. Las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria elaborarán un catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de su ámbito territorial, coordinado por la Junta Técnica Territorial correspondiente, en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.
Estos catálogos se realizarán siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General, previo estudio por la comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

Catálogo de edificios

CATALOGO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES URBANAS COMUNIDAD VALENCIANA		PROVINCIA: VALENCIA MUNICIPIO: VALENCIA POLIGONO: 19 PEDANES DEL SUD VIA: CL. BELORA 8 REFCATASTR: 80000	USO: RESIDENCIAL CLASE: VIV. COLECTIVA CARACTER URBANO MORALIDAD: EDIFICACION ABIERTA GRUPO: POSTERIOR A 1.80 SUBGRUPO: ENTRE 1.80 Y 1.875	ADSCRIPCION AL TIPO Y CATEGORIA DESCRITO EN LA NORMA 20 DEL REAL DECRETO LAR/LP0, DE 15 DE JUNIO 08E 13 DE JULIO. 0.1.1.1.5.	
PLANTA TIPO  <p>PL. F008 1-4 ESCALA: 1/500</p>		FOTOGRAFIA DETALLE 		FOTOGRAFIA GENERAL 	
CRUCIOLE SITUACION 		DESCRIPCION CONSTRUCTIVA <p>Edificio de tres bloques adosados en edificación abierta con dos bloques de siete alturas y uno de cinco. Situado en urbanización de playa con zonas ajardinadas y deportivas de uso privativo. La planta baja se destina a trasteros, locales sociales comunes y zaguanes de acceso a los pisos superiores que se destinan a vivienda.</p> <p>Tres núcleos de comunicaciones verticales dan acceso a dos viviendas por planta en cada uno de ellos. Las viviendas tienen una superficie construida en torno a los 90 m².</p> <p>La composición exterior de materiales es la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fachada: Paramentos enfoscados y pintados. Cornos de forjado en terrazas revestidos de piedra artificial. Alfézares de piedra artificial. - Carpintería exterior: En puertas y ventanas de hierro. Diseño y secciones normales. Barandilla con montantes de aluminio (originalmente de hierro) y listones de madera. - Zaguán: Carpintería de hierro y aluminio en detalles y jerguillas. Diseño, herrajes y secciones normales. Solados de terrazo grano fino. Paredes estucadas y pintadas. 		FOTOGRAFIA DETALLE 	FOTOGRAFIA ZAGUAN 
CALIDAD: NORMAL		FECHA CONST.: 1.80		DIRECCION GENERAL DEL CENTRO DE GESTION CATASTRAL Y COOPERACION TERRITORIAL MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA	

Catálogo de edificios

USO RESIDENCIAL. OBTENCIÓN DE LA CATEGORÍA ASOCIADA A UNA CALIDAD CONSTRUCTIVA PREDETERMINADA

 **REGRESAR**

Tipología	
Uso	1 RESIDENCIAL
Clase	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URB.
Modalidad	1.1.2 EN MANZANA CERRADA
Antigüedad	
Año construcción (sin considerar reforma)	1.971

Adaptación del Cuadro de Coeficientes de la Norma 20 del Real Decreto 1020/93 al Catálogo de Edificios y Construcciones Urbanas de la Comunidad Valenciana. Uso Residencial. Seleccionar la Calidad Constructiva (Sencilla, Normal, Buena, o Lujo) y en la celda "Categoría asociada" se refleja la misma según el criterio recogido en la tabla inferior. Este resultado es una ayuda a la tipificación, pudiendo el usuario establecer otra categoría según su criterio, que en uno u otro caso deberá seleccionar en la página de valoración anterior.

Selección de Calidad constructiva	Categoría asociada
Calidad constructiva	5
Normal	

USO	CLASE	MODALIDAD	GRUPO	SUBGRUPO	TIPO Y CATEGORÍA										
					1B	1C	1	2	3	4	5	6	7	8	9
RESID.	VIVIENDA COLECTIVA DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACION ABIERTA	POST. A 1.940	Entre 1.940 y 1.959						BUENA		NORMAL		SENCILLA	
				Entre 1.960 y 1.975			LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
				Posterior a 1.975			LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
		EDIFICACION EN MANZANA CERRADA	ANT. A 1.940	Anterior a 1.870							BUENA		NORMAL	SENCILLA	
				Entre 1.870 y 1.915					LUJO		BUENA		NORMAL	SENCILLA	
				Posterior a 1.915					LUJO		BUENA		NORMAL	SENCILLA	
	POST. A 1.940	Entre 1.940 y 1.959						LUJO		BUENA		NORMAL	SENCILLA		
		Entre 1.960 y 1.975						LUJO		BUENA		NORMAL	SENCILLA		
		Posterior a 1.975						LUJO		BUENA		NORMAL	SENCILLA		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR DE CARÁCTER URBANO	EDIFICACION AISLADA O PAREADA	ANT. A 1.940	Anterior a 1.940				LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA	
				POST. A 1.940	Entre 1.940 y 1.959				LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA
				Entre 1.960 y 1.975					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA
EDIFICACION EN MANZANA CERRADA		ANT. A 1.940	Anterior a 1.940							BUENA		NORMAL		SENCILLA	
			POST. A 1.940	Entre 1.940 y 1.959					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA
			Entre 1.960 y 1.975					LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA	
POST. A 1.940	Posterior a 1.975						LUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
AGRUP. TRADICIONAL	ANT. A 1.940	Anterior a 1.940								BUENA		NORMAL	SENCILLA		
EDIFICACION RURAL	EN NUCLEOS DE POBLACION	ANT. A 1.940	Viviendas								BUENA		NORMAL	SENCILLA	
			Resto de locales										NORMAL	SENCILLA	
			POST. A 1.940	Viviendas							BUENA		NORMAL	SENCILLA	
	AISLADAS	ANT. A 1.940	Resto de locales										NORMAL	SENCILLA	
			Viviendas								BUENA		NORMAL	SENCILLA	
			Resto de locales										NORMAL	SENCILLA	
POST. A 1.940	Viviendas								BUENA		NORMAL	SENCILLA			
Resto de locales											NORMAL	SENCILLA			

La antigüedad de la construcción (I).

De acuerdo con la normativa catastral, hay que hacer las siguientes **afirmaciones**:

- a) **El valor de nuevo de la construcción comienza a disminuir desde el momento de la finalización de las obras.**
- b) Esta disminución es diferente **en función del tipo y calidad de la edificación y del uso predominante del edificio.**

Un buen edificio de viviendas tendrá un envejecimiento más lento, o dicho de otra forma, una durabilidad mayor, que otro edificio, también de viviendas, cuya calidad constructiva sea inferior. O un edificio industrial destinado al simple almacenaje tendrá, por lo general, una durabilidad mayor que otro, para similares calidades, en el que se efectúa un proceso productivo de carácter agresivo.

También puede explicarse como la **amortización del capital invertido** en la promoción.

Correctores de la construcción

H.- ANTIGÜEDAD de la CONSTRUCCIÓN

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t, \text{ donde } d = 1 - \frac{t-35}{350}$$

Coeficiente H de la norma 13 del R.D. 1020/93

Corrige el valor de la construcción a nuevo, ponderando la antigüedad teniendo en cuenta el uso y la calidad constructiva predominantes en el edificio, así como las reformas realizadas

Usos

- 1.- Residencial, Oficinas y Edificios singulares.
- 2.- Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia
- 3.- Fábricas y espectáculos (incluso deportivos)

T Años Completos	H								
	Uso1			Uso2			Uso3		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0-4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5-9	0.98	0.92	0.90	0.98	0.91	0.89	0.89	0.90	0.88
10-14	0.87	0.85	0.82	0.86	0.84	0.80	0.80	0.82	0.78
15-19	0.82	0.79	0.74	0.80	0.77	0.72	0.72	0.74	0.69
20-24	0.77	0.73	0.67	0.75	0.70	0.64	0.64	0.67	0.61
25-29	0.72	0.68	0.61	0.70	0.65	0.58	0.58	0.61	0.54
30-34	0.68	0.63	0.56	0.65	0.60	0.53	0.53	0.56	0.49
35-39	0.64	0.59	0.51	0.61	0.56	0.48	0.48	0.51	0.44
40-44	0.61	0.55	0.47	0.57	0.52	0.44	0.44	0.47	0.39
45-49	0.58	0.52	0.43	0.54	0.48	0.40	0.40	0.43	0.35
50-54	0.55	0.49	0.40	0.51	0.45	0.37	0.37	0.40	0.32
55-59	0.52	0.46	0.37	0.48	0.42	0.34	0.34	0.37	0.29
60-64	0.49	0.43	0.34	0.45	0.39	0.31	0.31	0.34	0.26
65-69	0.47	0.41	0.32	0.43	0.37	0.29	0.29	0.32	0.24
70-74	0.45	0.39	0.30	0.41	0.35	0.27	0.27	0.30	0.22
75-79	0.43	0.37	0.28	0.39	0.33	0.25	0.25	0.28	0.20
80-84	0.41	0.35	0.26	0.37	0.31	0.23	0.23	0.26	0.19
85-89	0.40	0.33	0.25	0.36	0.29	0.21	0.21	0.25	0.18
90 más	0.39	0.32	0.24	0.35	0.28	0.20	0.20	0.24	0.17

La antigüedad de la construcción. La influencia de las obras de rehabilitación o reforma (I)

El **principio básico**: Un local reformado presenta a efectos de cálculo una antigüedad inferior a la que le correspondería en el caso de considerar tan sólo su fecha de construcción

Para graduar la corrección de la antigüedad, se establecen las siguientes definiciones de las posibles obras de reforma y su influencia en la modificación de la antigüedad a los efectos de cálculo de la misma:

- 1. Rehabilitación integral.** Sus características constructivas permiten suponer que el uso, función y condiciones de construcción, han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida (reforma mayor 75% valor obra nueva)
- 2. Reforma total.** Elementos fundamentales de la construcción (entre 50 y 75 %)
- 3. Reforma media.** Fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas (entre 25 y 50 %)
- 4. Reforma mínima.** Elementos constructivos no fundamentales (reforma menor 25 % valor obra nueva)

La antigüedad de la construcción. La influencia de las obras de rehabilitación o reforma (II)

En esos casos, la antigüedad a los efectos de aplicar esta reducción del coste, es decir, la fecha que debe ser considerada a efectos del cálculo de la depreciación por antigüedad, se puede obtener de la expresión matemática siguiente:

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

Siendo:

Fa la fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente H

Fc la fecha de la construcción de la edificación.

Fr la fecha de la reforma.

i un índice que contempla el tipo de reforma y que toma uno de los siguientes valores:

i = 1,00 en caso de **rehabilitación integral**.

i = 0,75 en caso de **reforma total**.

i = 0,50 en caso de **reforma media**.

i = 0,25 en caso de **reforma mínima**.

POLÍTICA | Declaración de bienes y actividades

El patrimonio de Camps asciende a 13.551 euros y a la mitad de un piso de 111.000



El presidente del Consell, Francisco Camps. | Efe

- Su cuenta corriente asciende a 2.796 euros, frente a los 905 de febrero
- Mantiene otra cuenta con su mujer y un plan de pensiones con 8.239 euros
- El líder del PSOE valenciano sólo dispone de 600 euros en su cuenta corriente
- El patrimonio de la portavoz de Esquerra Unida asciende a 653.359 euros
- Los 'populares' Juan Cotino, con 1,8 millones y Flores, con 1,3; los más ricos

*Fuente:
Diario El Mundo*

Agencias | Valencia

Actualizado viernes 24/06/2011 17:28 horas

Comentarios 101



El presidente de la Generalitat, Francisco Camps, tiene un patrimonio de **13.551 euros**, repartido en dos cuentas corrientes (una compartida), un vehículo y un plan de pensiones, además de la mitad de una vivienda con un valor catastral de algo más de 111.000 euros, y no mantiene ninguna deuda.

Así consta en la declaración de bienes y actividades remitida por Camps a Las Corts Valencianes, al igual que el resto de diputados autonómicos.

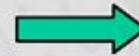
Francisco Camps declara que posee la mitad de una vivienda en Valencia cuyo **valor catastral es de 111.442 euros**; un vehículo Saab 900 S matriculado en 1995 de un valor aproximado de 1.300 euros; y un Plan de pensiones con 8.239 euros.

Además, **tiene una cuenta corriente con 2.796 euros**, y la mitad de otra compartida, de la que le corresponden 1.215 euros, según el documento remitido a la Cámara.

Reformas

Consideración de las reformas y rehabilitaciones para la aplicación del coeficiente H de la norma 13, de depreciación por antigüedad.

Rehabilitación.- Uso, función y condiciones equivalentes a su primer estado de vida.



Coste > 75% Obra nueva planta

Reforma total.- Obras afectan a elementos fundamentales



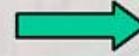
Coste > 50% y <75% Obra nueva planta

Reforma media.- Obras afectan a fachada o elemento que altera características constructivas.



Coste > 25% y <50% Obra nueva planta

Reforma mínima.- Obras afectan a elementos no fundamentales



Coste < 25% Obra nueva planta

Reformas (I. 6ª DGC 03.04/97)

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

$i = 0.25$ (Reforma mínima)

$i = 0.50$ (Reforma media)

$i = 0.75$ (Reforma total)

$i = 1.00$ (Rehabilitación)

Reformas

Ejemplo de aplicación de reformas.

Edificio de viviendas con una calidad constructiva media, construido en el año 1910, al que se le ha realizado, en 1998, una reforma de la fachada que supone un coste en el entorno del 30% de lo que supondría la obra nueva del edificio.

Reformas (I. 6ª DGC 03.04/97)

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

$i = 0.25$ (Reforma mínima)

$i = 0.50$ (Reforma media)

$i = 0.75$ (Reforma total)

$i = 1.00$ (Rehabilitación)

$$Fa = 1910 + (1998 - 1910) * 0.5 = 1954$$

Coefficiente de la norma 13 a aplicar = 2006 - 1954 = 52 años de antigüedad,
uso predominante: 1º; categoría predominante: 3-4-5-6.

Coefficiente tabla = 0.49

Reformas

Ejemplo de aplicación de reformas.

Edificio de viviendas con una calidad constructiva media, construido en el año 1910, al que se le ha realizado, en 1998, una reforma de la fachada que supone un coste en el entorno del 30% de lo que supondría la obra nueva del edificio.

Reformas (I. 6ª DGC 03.04/97)

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

$i = 0.25$ (Reforma mínima)

$i = 0.50$ (Reforma media)

$i = 0.75$ (Reforma total)

$i = 1.00$ (Rehabilitación)

$$Fa = 1910 + (1998 - 1910) * 0.5 = 1954$$

Coefficiente de la norma 13 a aplicar = 2006 - 1954 = 52 años de antigüedad,
uso predominante: 1º; categoría predominante: 3-4-5-6.

Coefficiente tabla = 0.49

El estado de conservación (I).

La corrección del valor de la construcción por su estado de conservación es una situación **independiente del deterioro normal que se produce por la edad**, ponderado mediante el **coeficiente H corrector de la antigüedad**.

También **es independiente de la calidad de la construcción**, ponderada mediante **la tipología y la categoría**.

La conservación no mejora la calidad constructiva, tan sólo alarga la vida útil de una edificación o la acorta, es decir, la valoración de una construcción mal conservada equivale a la de otra de mayor edad que la que realmente tiene.

Podemos encontrarnos un edificio cuya calidad constructiva sea sencilla, pero en el que sus propietarios hayan efectuado una constante tarea de mantenimiento y reparación, conservándolo en condiciones adecuadas para su normal utilización. Pero un edificio de alta calidad bien conservado seguirá siendo un edificio de alta calidad, y un edificio cuya construcción es sencilla, aunque presente una adecuada conservación seguirá siendo un edificio de calidad sencilla.



El estado de conservación (II).

La corrección del valor en función del estado de conservación, pondera la depreciación que se produce en las construcciones como consecuencia de la **falta de la adecuada conservación**. En la normativa catastral (coeficiente I) se observan cuatro diferentes estados de conservación de las construcciones.

Estado de **conservación Normal** para construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes; se aplica el coeficiente **1,00**.

Estado de **conservación Regular** que contempla construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad; se aplica el coeficiente **0,85**.

Estado de **conservación Deficiente** en construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, ya que son defectos que comprometen las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad; se aplica el coeficiente **0,50**.

Estado Ruinoso para construcciones que, a juicio del valorador, sean manifiestamente inhabitables o que estén declaradas legalmente en ruina; se aplica el coeficiente **0,00**.

Correctores de la construcción

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Coeficiente I de la norma 13 del R.D. 1020 / 93

NORMAL

1.00

Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.

REGULAR

0.85

Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

DEFICIENTE

0.50

Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad

RUINOSO

0.00

Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.



Superficie construida

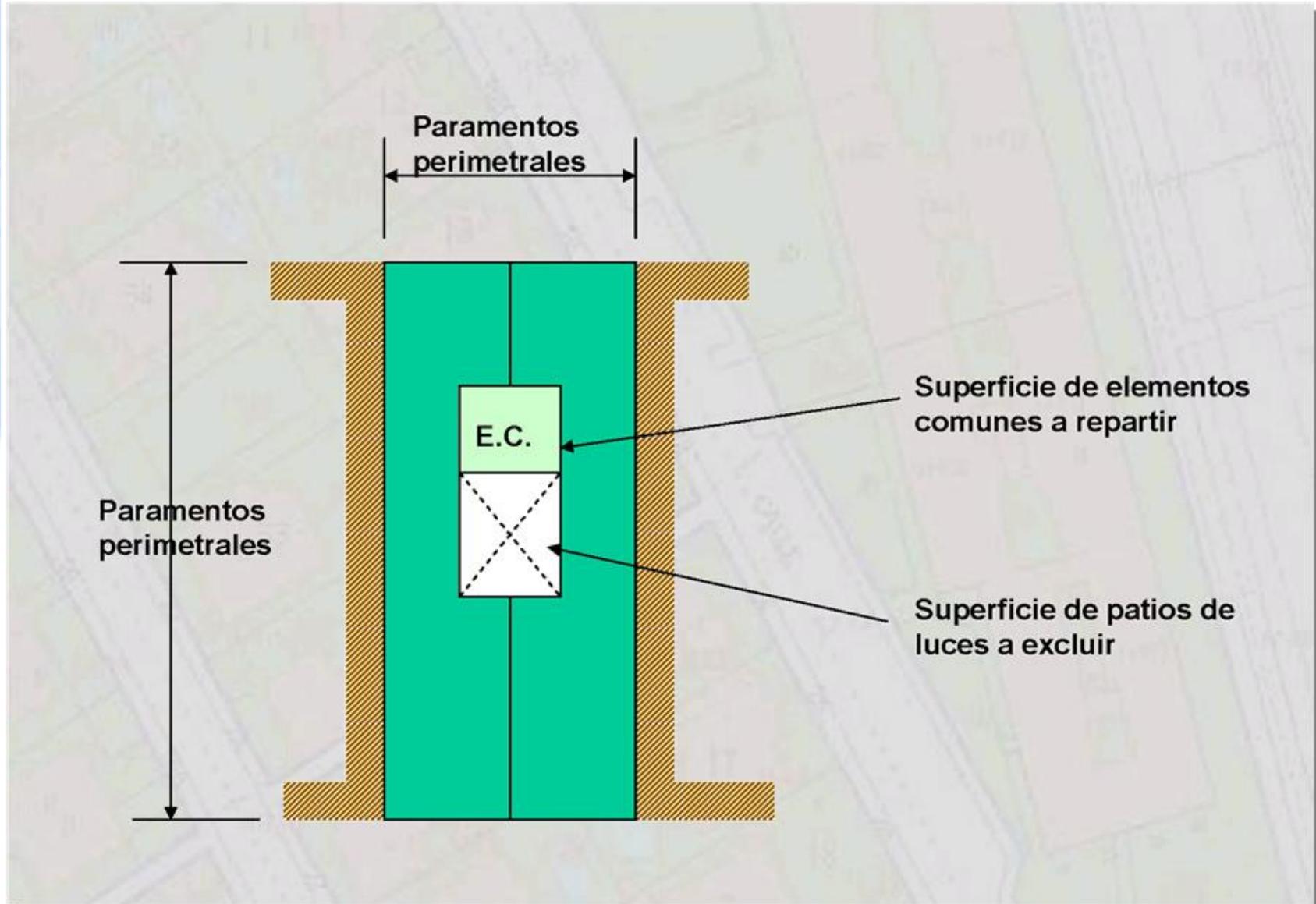
Real Decreto 1020/93. Norma 11 punto 3

3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros 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 que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

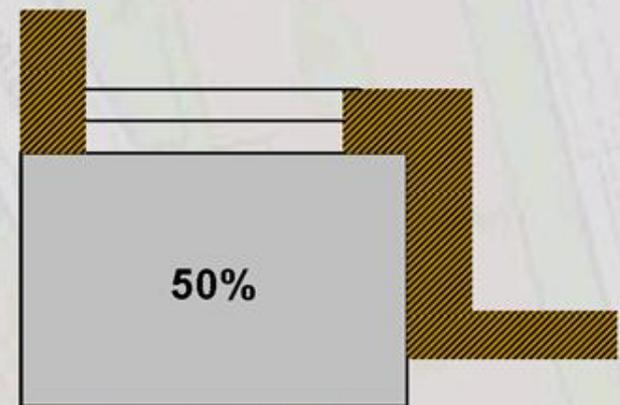
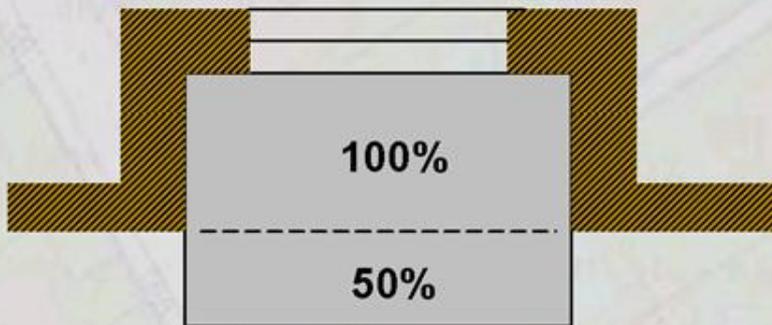
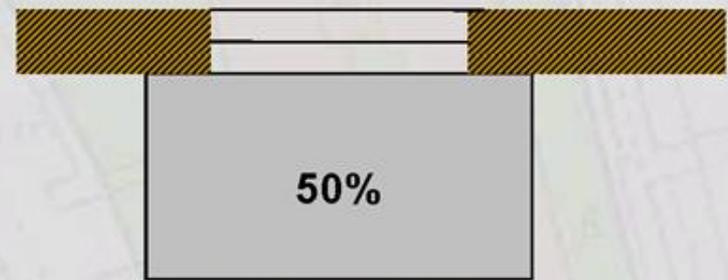
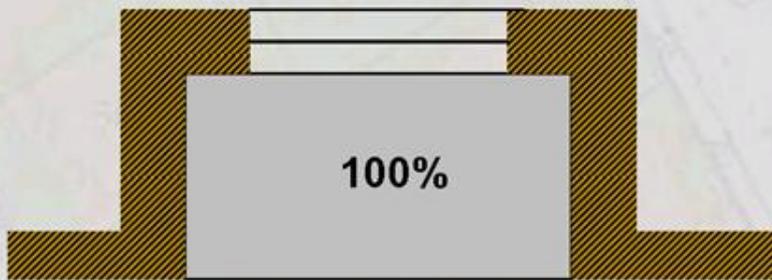
En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Superficie construida



Superficie construida

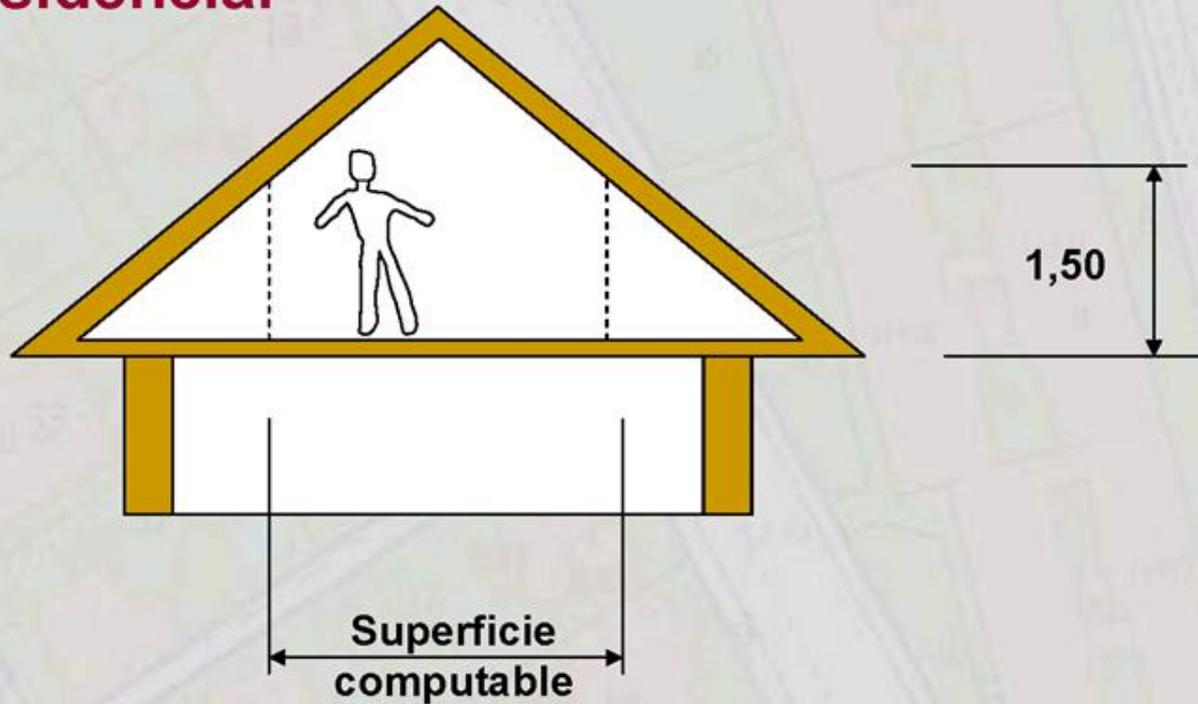
Superficie computable en porches, balcones y terrazas que estén cubiertos.





Superficie construida

**Superficie
computable en
uso residencial**





Correctores conjuntos

Valor Catastral



Correctores conjuntos

Real Decreto 1020/93. Norma 14 punto 1

Norma 14. *Coefficientes correctores de los valores del suelo y las construcciones.*

- 1. Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.**

Correctores conjuntos

Norma 14 del R.D. 1020 / 93

J	DEPRECIACIÓN FUNCIONAL O INADECUACIÓN	
	0.80	Construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados
K	VIVIENDAS Y LOCALES INTERIORES	
	0.75	Abren todos sus huecos a patios de parcela (no de manzana)
L	FINCAS AFECTADAS POR CARGAS SINGULARES	
	0.70	Conjuntos H-A.catalogados o P.esp. PROT. INTEGRAL
	0.80	Conjuntos H-A.catalogados o P.esp. PROT. ESTRUCTURAL
	0.90	Conjuntos H-A.catalogados o P.esp. PROT. AMBIENTAL
M	SITUACIONES ESPECIALES DE CARÁCTER EXTRÍNSECO	
	0.80	Fut. viales, inconcreción urb., exprop., reparcel., o fuera orden.
N	APRECIACIÓN O DEPRECIACIÓN ECONÓMICA	
	Variable	0.50 - 1.80 Adecuación al mercado



Referencia al mercado RM

ORDEN DE 14 DE OCTUBRE DE 1998 SOBRE APROBACION DEL MODULO DE VALOR M Y DEL COEFICIENTE RM Y SOBRE MODIFICACION DE PONENCIAS DE VALORES.

Segundo.- **Coeficiente de relación al mercado RM:**

1. - A efectos de lo dispuesto en el artículo 66.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se utilizarán los estudios de mercado realizados conforme a lo previsto en la Norma 23 del anexo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio y los demás análisis socioeconómicos efectuados por la Dirección General del Catastro.

2.- La referencia establecida en el mencionado artículo se realizará de forma homogénea en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, a cuyo efecto, se aplicará un coeficiente de relación al mercado (**RM**) de **0'5** al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores. Dicho valor individualizado se obtendrá mediante la suma del valor del suelo en parcela y del valor de reposición de la construcción, corregidos ambos valores y su suma de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica de valoración; y aplicando al resultado, de conformidad con la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, sólo en el caso de fincas construidas, el coeficiente 1'40 de gastos y beneficios de promoción.

$$\text{Valor Catastral} = \text{Valor de Mercado} \times \text{RM}$$