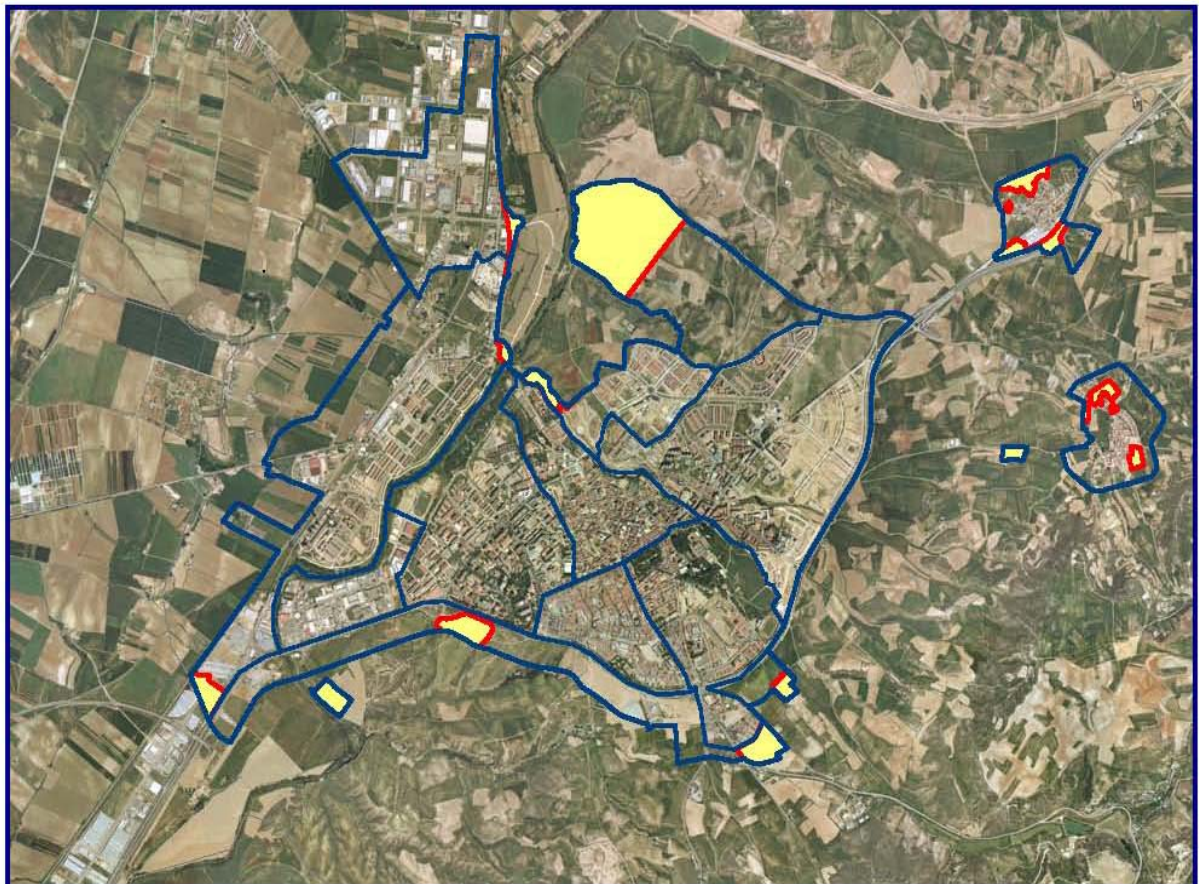


# PROCEDIMIENTO DE VALORACION COLECTIVA DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO RESUMEN DE LA PONENCIA DE VALORES





Índice General.....	1
1. INTRODUCCION.....	2
2. MEMORIA GENERAL.....	3
2.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO.....	3
2.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO DE NATURALEZA URBANA.....	4
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA.....	4
3. CRITERIOS DE COORDINACION Y VALORACION.....	5
3.1. CRITERIOS DE COORDINACIÓN.....	5
3.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	5
3.2.1. División en polígonos.....	5
3.2.2. Delimitación de zonas de valor.....	5
3.2.3. Valoración del suelo.....	5
3.2.3.1. <i>Criterios generales de valoración.....</i>	5
3.2.3.2. <i>Valoración bajo rasante.....</i>	6
3.2.3.3. <i>Parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosas.....</i>	6
3.2.3.4. <i>Parcelas subedificadas.....</i>	6
3.2.3.5. <i>Parcelas sobreedificadas.....</i>	7
3.2.3.6. <i>Equipamientos, dotaciones y zonas verdes.....</i>	7
3.2.3.7. <i>Coefficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.....</i>	7
3.2.4. Valoración de la construcción.....	9
3.2.4.1. <i>Definiciones.....</i>	9
3.2.4.2. <i>Valoración de las construcciones.....</i>	9
3.2.4.3. <i>Coefficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.....</i>	10
3.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general.....	13
3.2.5.1. <i>Coefficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación.....</i>	13
3.2.5.2. <i>Formulación.....</i>	14
4. EJEMPLO DE APLICACION.....	15
ANEXO I. CUADRO DE VALORES DE REPERCUSION DE USO VIVIENDA.....	21
ANEXO II. CUADRO DE VALORES UNITARIOS.....	22



## 1. INTRODUCCION

El procedimiento de valoración colectiva de carácter general es el proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

Este procedimiento se inicia de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, con la aprobación de una ponencia total cuando, respecto a la totalidad de bienes inmuebles de una misma clase, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes.

Se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter general cuando las diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los valores de mercado sean consecuencia de alguna de las siguientes causas:

- La aprobación, revisión, modificación o desarrollo del planeamiento urbanístico.
- La alteración del mercado inmobiliario, que dé lugar a una desviación significativa de la referenciación de los valores catastrales respecto a los valores de mercado.
- Cuando han transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento y, en todo caso, a partir de los diez años desde dicha fecha.

La ponencia de valores sirve para la determinación del valor catastral que recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación, y se ajusta a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Las ponencias de valores son de ámbito municipal, salvo que se justifique una extensión mayor. Dentro de su ámbito, existen los siguientes tipos de ponencias:

- Totales, cuando se extienda a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.
- Parciales, cuando se realice sobre los bienes de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas.
- Especiales, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

Las ponencias de valores totales y parciales se elaboran por los servicios territoriales de la Dirección General del Catastro y se someten a informe del Ayuntamiento interesado conforme a la establecido en la Ley 30/1992, trámite tras el cual se procede a su aprobación, quedando a disposición de los interesados en las Gerencias Regionales y Territoriales del Catastro.

El presente documento (*"Procedimiento de valoración colectiva de carácter general"*), pretende ofrecer una síntesis de los elementos esenciales integrados en las distintas ponencias de valores, para lo que se ha estructurado en tres partes. Una primera, la presente, que define los criterios generales de valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, sin perjuicio de las matizaciones establecidas por la ponencia de valores de cada municipio. Una segunda, denominada *"Módulos y valores aplicables"*, está integrada por las tablas de módulos y valores definidos en cada municipio, y por último, la tercera está integrada por los planos representativos de la ponencia, que permiten ubicar espacialmente los valores aplicables (*"Planos"*).



## 2. MEMORIA GENERAL

### 2.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de la ponencia de valores total se extiende a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio.

La ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el [Real Decreto Legislativo 1/2004](#), de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que en su [artículo 25.1](#) expone que "La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores."

La ponencia se ha redactado también según lo establecido en el [Real Decreto 1020/93](#), de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (NTV) y la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El artículo 23.2 del citado Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y la norma 3 del Real Decreto 1020/93 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado. En este sentido la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'50.

Asimismo, se han seguido los criterios de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana y por las Junta Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.

Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se ha redactado la presente ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado en la [Ley 6/1998](#), de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada parcialmente por la [Ley 10/2003](#), de 20 de mayo, de medidas urgente de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, así como en la correspondiente legislación autonómica.

Respecto de la elaboración, aprobación y publicación de las ponencias de valores, la normativa básica está contenida en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



## 2.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA

Se entiende por suelo de naturaleza urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI):

1. El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano.
2. 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.
3. 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.

Dicho artículo 8 de la Ley 6/1998 señala que 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.

4. Añade el artículo 7.2 del TRLCI que "tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica."

5. Asimismo, a tenor de la Disposición transitoria primera del TRLCI, tendrá la consideración de suelo de naturaleza urbana el ocupado por construcciones de naturaleza urbana de las definidas en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio.

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

## 2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

El artículo 28.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Este procedimiento de valoración colectiva de carácter general, según establece el artículo 28.3 del citado Texto Refundido, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y se realizará en todo caso a partir de los diez años desde dicha fecha.

Por ello, y a la vista de lo anteriormente expuesto, se justifica la redacción de una nueva Ponencia de valores, con el objetivo de obtener unos valores catastrales más adecuados a la realidad actual.



### 3. CRITERIOS DE COORDINACIÓN Y VALORACION

#### 3.1. CRITERIOS DE COORDINACIÓN

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, a propuesta de las Juntas Técnicas Territoriales de coordinación Inmobiliaria, aprobó en sesión de 16 de mayo de 2005 los módulos base de repercusión (MBR) y de construcción (MBC) vigentes para el municipio, de acuerdo con lo establecido por la [ORDEN EHA/1213/2005](#), de 26 de abril .

Los módulos aplicables y sus importes se encuentran recogidos en el documento anexo (*Módulos y valores aplicables*).

#### 3.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

##### 3.2.1. División en polígonos

De acuerdo con los criterios de la [Norma 7 del RD 1020/93](#), de 25 de junio, se ha procedido a la división del suelo de naturaleza urbana en los polígonos de valoración que se reflejan en el documento anexo (*Módulos y valores aplicables*), con indicación de los distintos parámetros de valoración.

##### 3.2.2. Delimitación de zonas de valor

Se han delimitado zonas de valor, que representan los ámbitos de aplicación de los valores en ellas determinados, y que se relacionan en el documento anexo (*Módulos y valores aplicables*).

Dichas zonas de valor se representan gráficamente en los planos correspondientes del documento anexo (*Planos*).

##### 3.2.3. Valoración del suelo

###### 3.2.3.1. Criterios generales de valoración

En la Ponencia se definen los valores de suelo de polígono, de calle o tramo, y de parcela:

**Valor de suelo de polígono:** es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración, obtenido al introducir en la expresión de la [norma 16 de las NTV](#) los valores de mercado predominantes para cada uso en los distintos polígonos del municipio.

**Valor de suelo de zona:** a partir de los valores básicos de suelo en polígono y evaluando para cada zona de valor las distintas circunstancias especificadas en el apartado 2 de la [norma 8 de las NTV](#), se han obtenido los valores de repercusión (VRC) y/o unitarios (VUC) en cada zona.

**Valores de suelo en parcela:** son los valores de cálculo que permiten obtener el valor del suelo de una parcela o finca concreta. Se consideran también dos tipos de valor: el valor de repercusión en parcela (VRP) y el valor unitario en parcela (VUP).

El valor de repercusión en parcela se obtiene al aplicar al valor de repercusión en zona los coeficientes correctores de la [norma 10 de las NTV](#), siguiendo los criterios establecidos en el apartado 3.2.3.7 de este documento.



Por su parte el valor unitario en parcela se obtiene a partir, o bien del valor de repercusión en parcela o, si éste no existe, aplicando al valor unitario de zona los coeficientes correctores de la [norma 10 de las NTV](#), siguiendo también los criterios establecidos en el apartado 3.2.3.7

Como norma general, el suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión VRC, expresado en euros por metro cuadrado construido, recogido en la zona de valor correspondiente, a:

- a) En el caso de suelo sin edificar, a los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.
- b) En el caso de suelo edificado, a los metros cuadrados realmente construidos.

Las siguientes tipologías se podrán valorar utilizando el valor unitario VUC, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, establecido en la zona de valor donde se ubique, aplicado a los metros cuadrados de suelo:

- a) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar.
- b) Cuando se trate de suelo de uso industrial en edificación abierta.

#### 3.2.3.2. Valoración bajo rasante

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido, en su caso, en la zona de valor correspondiente.

#### 3.2.3.3. Parcelas infraedificadas o con construcción ruinosas

Los criterios para considerar infraedificada una parcela se establecen en la ponencia de valores de cada municipio.

El valor de las parcelas infraedificadas será la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente. El valor de las parcelas con construcción ruinosas será, el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

#### 3.2.3.4. Parcelas subedificadas

Se consideran parcelas subedificadas aquellas que no alcanzando el límite de edificación permitido por el planeamiento urbanístico, no cumplen las condiciones para ser consideradas infraedificadas.

Si se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados. No se valorará la diferencia entre el techo materializado y el efectivamente construido, salvo que éste forme una entidad con cuota separada en la División Horizontal, en cuyo caso se valorará por el valor de repercusión que corresponda.

Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario que corresponda a los metros cuadrados de suelo.



### 3.2.3.5. Parcelas sobreadificadas

Si se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión, VRC, de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados.

Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario, VUC, a los metros cuadrados de suelo.

### 3.2.3.6 Equipamientos, dotaciones y zonas verdes

El suelo destinado a equipamientos, dotaciones, zonas verdes y espacios libres se valorará por aplicación del valor de repercusión VRC de la zona, del uso correspondiente, a los metros cuadrados construidos o construibles, o por aplicación del valor unitario VUC de la zona a los metros cuadrados de suelo, según lo establecido en la ponencia de valores.

### 3.2.3.7. Coefficientes correctores del suelo. Campo de aplicación

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

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

#### 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 podrán tener en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1: Dos fachadas, 1,10.

A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

#### Coefficiente B) Longitud de fachada:

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

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

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.





#### Coeficiente C) Forma irregular:

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

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

#### Coeficiente D) Fondo excesivo:

En el caso de que la ponencia de valores establezca la aplicación de este coeficiente, y para 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 podrá aplicar 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.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

#### Coeficiente 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).

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

#### 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.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

#### Coeficiente G) Afección 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.



Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

### 3.2.4. Valoración de la construcción

#### 3.2.4.1. Definiciones

1. A los efectos de aplicación de la ponencia de valores, tendrán la consideración de construcciones:

a) 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.

b) 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 y pantalanés, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

c) 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.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

2. Se entiende como superficie construida, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

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

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

#### 3.2.4.2. 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, por aplicación de los coeficientes correctores 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. Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de valores de las construcciones que se refleja en el documento anexo (*Módulos y valores aplicables*), en función de su uso, clase, modalidad y categoría. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, es el producto del Módulo básico de



construcción (MBC) asignado al municipio, por el coeficiente que le corresponda del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 3.2.4.3.

3. En el Cuadro citado, la tipología 1.1.2.4 es la correspondiente a la construcción de tipo medio, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano y en manzana cerrada.

4. En los valores 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.

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 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, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.

9. La categoría 1 establecida en el Cuadro de coeficientes, se amplía con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supera la que corresponde a los de la categoría 1. A estas tres categorías les corresponderán unos valores que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50%, un 30% y un 15%, respectivamente.

10. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.

11. 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.

### 3.2.4.3. Coeficientes correctores de la construcción.

1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

#### Coeficiente H) Antigüedad de la construcción:

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

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

donde

$$d = 1 - \frac{t - 35}{350}$$

en la que:



"u" (uso predominante del edificio) adopta en la fórmula los siguientes valores:

uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares: ..... 1,00  
 uso 2º. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico,  
 sanitario y beneficencia, cultural y religioso: ..... 0,90  
 uso 3º. Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): ..... 0,80

"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los siguientes valores:

categorías 1 y 2: ..... 1,20  
 categorías 3, 4, 5 y 6: ..... 1,00  
 categorías 7, 8 y 9: ..... 0,80

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral).

Adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

T AÑOS COMPLETOS	H								
	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	CATEGORIAS 3-4			CATEGORIAS 3-4			CATEGORIAS 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9	1-2	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	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.

A los efectos de aplicación de este coeficiente, se contemplan los siguientes casos de reforma:

Rehabilitación integral - Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación



equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación.

Reforma total - Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma media - Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma mínima - Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

La corrección de la antigüedad se realiza de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) i$$

Siendo:

$F_a$  = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

$F_c$  = Fecha de construcción.

$F_r$  = Fecha de reforma.

$i$  = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

$i = 0.25$  con reforma mínima.

$i = 0.50$  con reforma media.

$i = 0.75$  con reforma total.

$i = 1.00$  en caso de rehabilitación.

Coeficiente I) Estado de conservación:

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.



### 3.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general

#### 3.2.5.1. Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación

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.

2. Dichos coeficientes correctores son:

#### Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación:

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados, se aplicará el coeficiente 0,80.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

#### Coeficiente K) Viviendas y locales interiores:

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela, (no de manzana) en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente 0,75.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

#### Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares:

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artístico o estar incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.

Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

#### Coeficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco:

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.



Cuando se trate de *suelo* sin edificar o suelo valorado por unitario, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F)

Campo de aplicación el especificado en la ponencia de valores.

#### Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica:

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso, todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos y construcciones escalonadas de terrazas que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo. Será compatible con cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

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

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

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

3. Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2 anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J) y N) que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia, se optará por el que represente mayor disminución del valor.

#### 3.2.5.2. Formulación

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral es la que figura en la [norma 16.1 de las NTV](#) fijadas por el RD 1020/93, de 25 de junio:

$$V_v = 1,40 [V_r + V_c] F_L$$

en la que:

$V_v$  = Valor en venta del producto inmobiliario, en pesetas/m<sup>2</sup> construido.

$V_r$  = Valor de repercusión del suelo en pesetas/m<sup>2</sup> construido.

$V_c$  = Valor de la construcción en pesetas/m<sup>2</sup> construido.

$F_L$  = 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.



La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización  $F_L$  por 1,40; si este producto lo definimos como un factor K, obtendremos la siguiente expresión:

$$V_v = K [V_r + V_c]$$

A partir del estudio de mercado realizado en el municipio, la componente de gastos y beneficios toma los valores expresados por polígono en el documento anexo (*Módulos y valores aplicables*), y debiendo guardar el valor catastral ( $V_{cat}$ ) una relación con el valor de mercado ( $V_v$ ) definida mediante el coeficiente de Referencia al mercado ( $RM$ ) de 0'50, se obtiene:

$$V_{cat} = V_v \times RM = 1,40 [V_r + V_c] F_L \times RM$$

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, así como en fincas infraedificadas u ocupadas por construcciones ruinosas, el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria será 1.

#### 4. EJEMPLO DE APLICACION

A continuación se expone un supuesto práctico para la correcta aplicación de lo expuesto a la valoración de un bien inmueble de naturaleza urbana.

En primer lugar comprobamos los módulos que le han sido asignados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria al municipio que usamos como ejemplo, según lo expuesto en el punto 3.1. Para ello consultamos la relación de polígonos que encontramos en el documento anexo *Módulos y valores aplicables*, donde se recogen los módulos MBC (Módulo básico de construcción) y MBR (Módulo básico de repercusión) aplicables a cada polígono de valoración.

GERENCIA TERRITORIAL DE \*\*\*\*\*  
=====

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: \*\*\*\*\* Año ponencia: 2005  
RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	F1*(g+b)	VUB	Importe	VRB	Importe	Diseminado
P01	CASCO Y RESIDENCIAL MIXTA	5	475,00	4	210,00	1,40			R48	145,00	
P02	ENSANCHE Y MIXTO 3	5	475,00	4	210,00	1,40			R50	115,00	
P03	SECTORES 3 Y 4 3	5	475,00	4	210,00	1,40	U41	110,00	R50	115,00	
P04	SECTORES 1-5-6-7-8-9-10 3	5	475,00	4	210,00	1,40	U41	110,00	R50	115,00	
P05	INDUSTRIAL Y SECTOR 2	5	475,00	4	210,00	1,40	U43	80,00	R51	100,00	
P06	DOTACIONAL	5	475,00	4	210,00	1,40			R51	100,00	
DIS	DISEMINADOS	5	475,00	4	210,00	1,00			R51	100,00	s

Como se ve en este ejemplo, para todos los polígonos del municipio se han asignado los módulos siguientes:

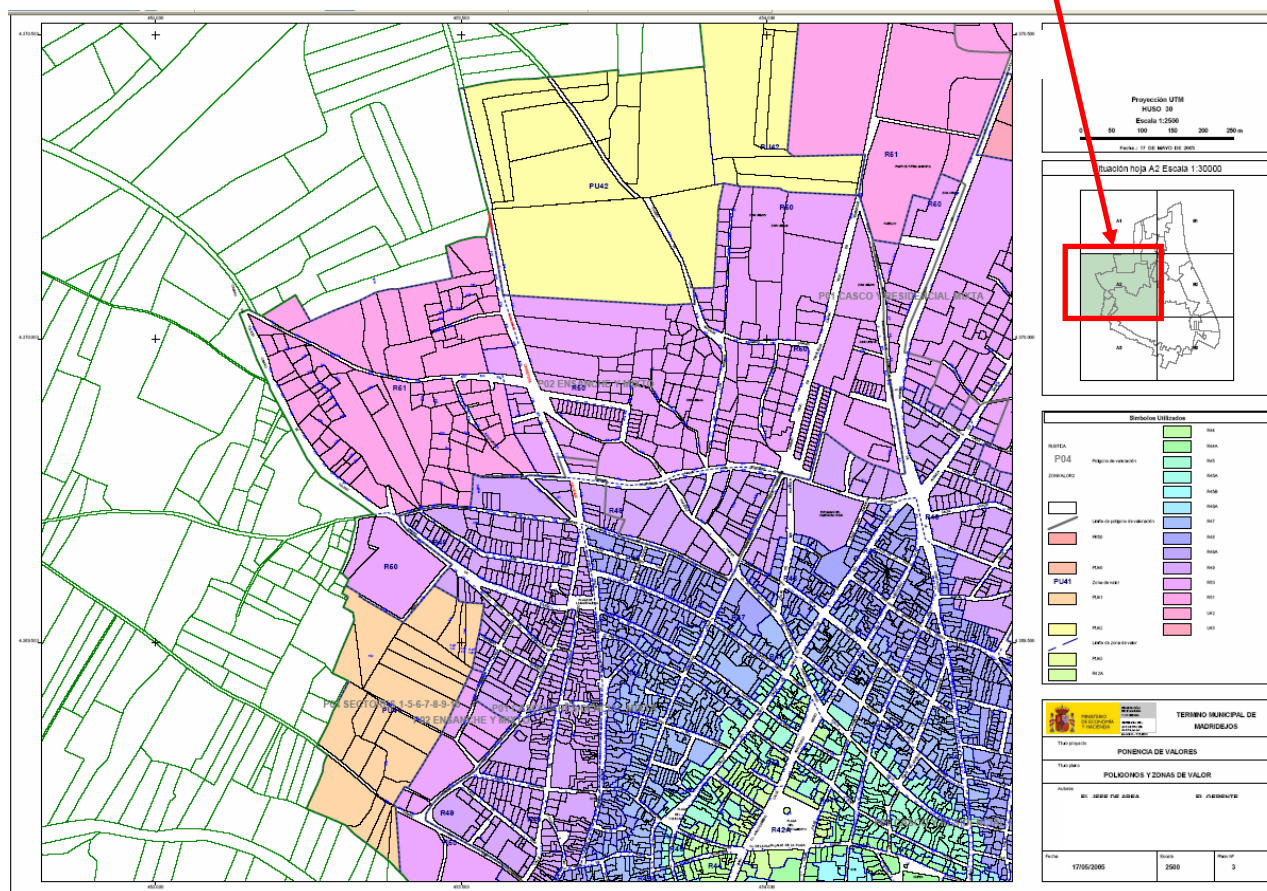
$$MBC5 = 475,00 \text{ €/m}^2 \quad MBR4 = 210,00 \text{ €/m}^2$$



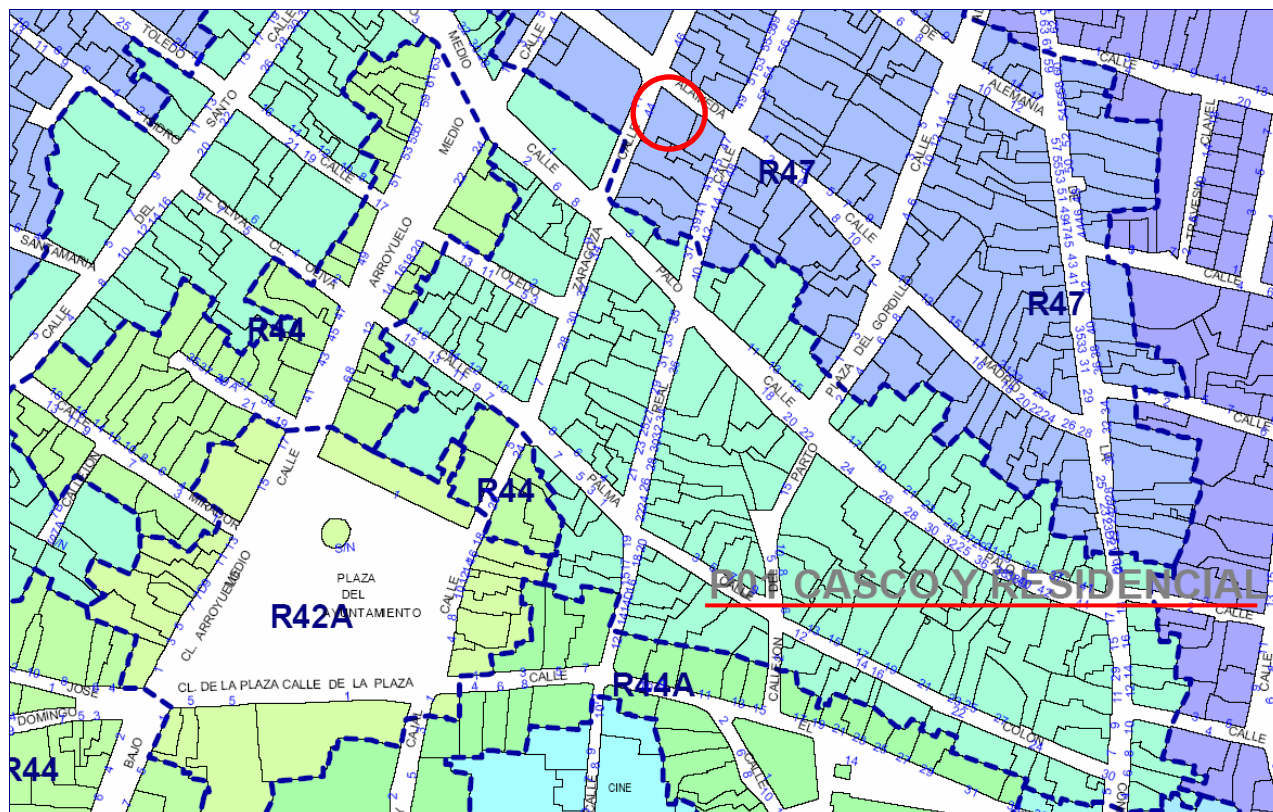


Tal y como recoge la fórmula citada en el punto anterior 3.2.5.2., el valor catastral de este bien inmueble será el resultado de sumar el valor del suelo y el de la construcción, con la aplicación posterior del coeficiente correspondiente de gastos y beneficios, afectado todo ello por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.

Para calcular el valor del suelo debemos en primer lugar conocer, mediante los planos de la ponencia de valores, en qué zona de valor y en qué polígono de valoración está incluido el bien inmueble que deseamos valorar. Por tanto acudiremos al fichero gráfico (*Planos*) del municipio correspondiente, localizando el plano adecuado donde se ubique dicho bien inmueble, según el esquema de distribución de planos situado en el margen derecho del mismo.



Acercándonos en la imagen, como vemos en la figura siguiente, localizaremos la parcela correspondiente, por ejemplo la parcela señalada, situada en el nº 44 de la calle ZARAGOZA, haciendo esquina con la calle ALAMEDA. Podemos observar que pertenece al polígono de valoración P01 CASCO Y RESIDENCIAL MIXTA y además está incluida en una zona de valor R47, representada en color azul.



El significado de las claves que definen las distintas zonas de valor es el siguiente:

**Tipo R:** (Ej. R47)- Zona de valor en la que el suelo se valora por el criterio general, aplicándose el valor de repercusión del uso correspondiente a la superficie construida, según lo expuesto en los puntos 3.2.3.1 y 3.2.4.1. En el Anexo I se incluye el cuadro de los valores de estos R, correspondientes al uso de vivienda.

**Tipo U:** (Ej. U52).)- Zona de valor en la que el suelo se valora por aplicación del valor unitario a la superficie del solar, según lo expuesto en el punto 3.2.3.1. En el Anexo I se incluye el cuadro de los valores correspondientes.

**Tipo PR:** (Ej. PR45)- Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, en la que la tipología constructiva prevista por el planeamiento urbanístico se incluye en la regla general de valoración por repercusión. En esta situación y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectúa por aplicación del valor unitario de suelo denominado *Inicial* a las parcelas existentes. Aprobado el planeamiento de desarrollo y completados los procesos de parcelación y urbanización, las parcelas resultantes se valorarán por el valor de repercusión del uso correspondiente aplicado sobre la superficie construida, comportándose pues como una zona R tipo.

**Tipo PU:** (Ej. PU45)- Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, en la que la tipología constructiva prevista por el planeamiento urbanístico se incluye en la regla de valoración por unitario. En esta situación y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectúa por aplicación del valor unitario de suelo denominado *Inicial* a las parcelas existentes. Aprobado el planeamiento de desarrollo y completados los procesos de parcelación y urbanización, las parcelas resultantes se valorarán por el valor unitario aplicado sobre la superficie del solar, comportándose pues como una zona U tipo.



Los importes correspondientes a cada clave de zona de valor se encuentran en el documento anexo *Módulos y valores aplicables*. En el ejemplo que nos ocupa, la parcela está incluida en la zona de valor R47, por lo que acudimos al documento citado y en él consultamos la relación de zonas de valor, que presenta una estructura como la que sigue:

GERENCIA TERRITORIAL DE \*\*\*\*\*

---

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: \*\*\*\*\* Año ponencia: 2005

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR VALORES DE REPERCUSIÓN VALOR UNITARIO

Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	Inicial
R42A	255,00	450,00	255,00	255,00	255,00	50,00			190,00	190,00	
R44	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	40,00			160,00	160,00	
R44A	210,00	475,00	210,00	210,00	210,00	40,00			160,00	160,00	
R45	190,00	190,00	190,00	190,00	190,00	38,00			140,00	140,00	
R45B	190,00	425,00	190,00	190,00	190,00	38,00			140,00	140,00	
R45A	190,00	375,00	190,00	190,00	190,00	38,00			140,00	140,00	
R46	175,00	175,00	175,00	175,00	175,00	35,00			130,00	130,00	
R46A	175,00	300,00	175,00	175,00	175,00	35,00			130,00	130,00	
R47	160,00	160,00	160,00	160,00	160,00	32,00			120,00	120,00	
R48	145,00	145,00	145,00	145,00	145,00	30,00			110,00	110,00	
R48A	145,00	250,00	145,00	145,00	145,00	30,00			110,00	110,00	
R49	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	65,00			98,00	98,00	
R50	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00	57,50			85,00	85,00	
R51	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	50,00			75,00	75,00	
R59	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00			22,00	22,00	
PR50	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00	30,00			85,00	85,00	25,00

VALORES UNITARIOS

Z.Val	Vivienda	Inicial	Val.Uni.	Z.verde	Equipam.
U41			110,00	11,00	83,00
U42			95,00	10,00	71,00
U54			10,00		
U43			80,00	8,00	60,00
PU40			125,00	12,00	94,00
PU41			110,00	11,00	83,00
PU42			95,00	10,00	71,00
PU43			80,00	8,00	60,00
	25,00				
	22,00				
	19,00				
	16,00				

Suponiendo un uso de vivienda al bien inmueble objeto de valoración, el valor correspondiente a la zona R47, es de 160,00 €/m<sup>2</sup>. Si la superficie construida es de 300 m<sup>2</sup> podemos calcular el valor del suelo. Previamente observamos que la parcela hace esquina a dos calles, por lo que si la ponencia de valores lo contempla, será de aplicación el coeficiente A-1 con un valor de 1,10. Así pues:

$$VRC = 160,00 \text{ €/m}^2 \quad VRP = 160,00 \text{ €/m}^2 * 1,10 = 176,00 \text{ €/m}^2$$

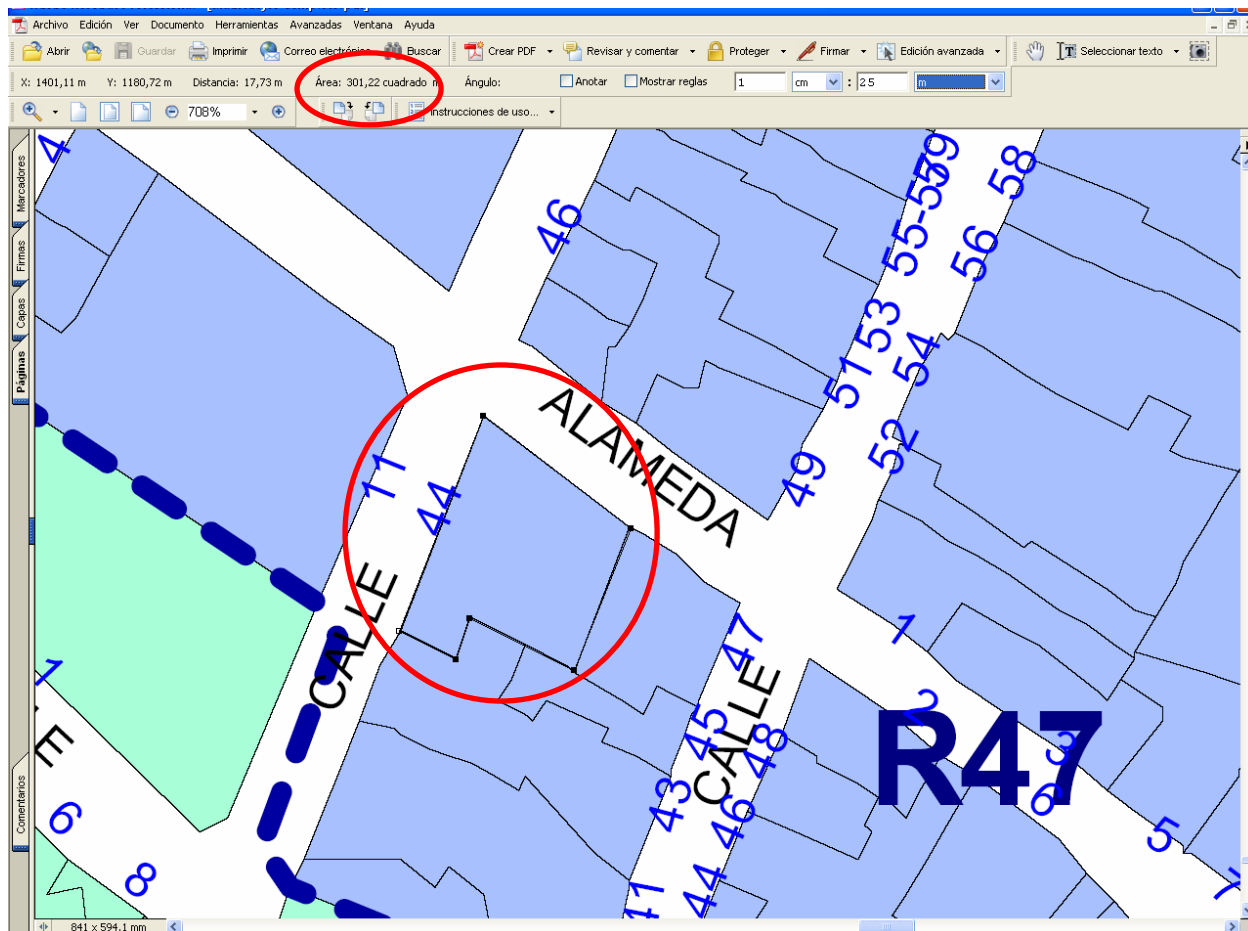
$$VS = VRP * S_c = 176,00 * 300 = 52.800,00 \text{ €}$$

En el caso de que la zona de valor fuese una zona de unitario (U\*\*) o de suelo urbanizable sin desarrollar (valor inicial en PR\*\* o PU\*\*) el valor del suelo, como ya hemos comentado se calcularía por aplicación del valor unitario de suelo a la superficie de la parcela, sin perjuicio de la posible aplicación de coeficientes correctores de suelo.

En este caso los planos incluidos en el documento anexo *Planos* ofrecen la posibilidad, con el software adecuado, de calcular aproximadamente la superficie de las parcelas. Para ello consultaremos la escala adecuada en la esquina superior derecha del plano y la introduciremos en el cuadro de diálogo. En este caso la escala es 1 / 2.500.

Una vez introducida, podremos calcular, con la herramienta de medir, las superficie del recinto que iremos delimitando por puntos. El resultado, si bien no exacto, permite una aproximación bastante grande, con poca diferencia con la medición exacta. De igual modo podremos efectuar mediciones de distancias o perímetros.

Vemos un ejemplo en la figura siguiente, en la que el resultado 301,20 m<sup>2</sup> es muy similar a la realidad de 300,00 m<sup>2</sup>:



A continuación pasamos a calcular el valor de la construcción para lo que acudimos al cuadro de valores de las construcciones que se encuentra en el documento anexo *Módulos y valores aplicables*, calculado para cada municipio con base en su MBC. Si la tipología constructiva es, por ejemplo en el caso que nos ocupa, la de vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada ( tipología 1.1.2) de categoría 4, el valor aplicable será de 475,00 €/m<sup>2</sup>.

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA		783,75	665,00	570,00	498,75	451,25	403,75	356,25	308,75	261,25
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA		760,00	641,25	546,25	475,00	427,50	380,00	332,50	285,00	237,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN		380,00	332,50	294,50	251,75	218,50	190,00	142,50	123,50	95,00
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA		1.021,25	855,00	688,75	593,75	522,50	475,00	427,50	380,00	332,50
		1.2.2 EN LÍNEA O MANZANA CERRADA		950,00	783,75	641,25	546,25	498,75	451,25	403,75	356,25	308,75
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA		427,50	403,75	356,25	308,75	285,00	261,25	213,75	190,00	166,25
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA		641,25	570,00	498,75	427,50	380,00	332,50	285,00	237,50	190,00
		1.3.2 ANEXOS		332,50	285,00	237,50	213,75	190,00	166,25	142,50	118,75	95,00
		1.3.3 ALMACENAMIENTO		498,75	427,50	356,25	285,00	237,50	213,75	190,00	175,75	166,25
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA		546,25	475,00	403,75	332,50	285,00	261,25	247,00	237,50	190,00
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS		403,75	332,50	285,00	237,50	213,75	166,25	142,50	118,75	95,00
		2.1.3 ALMACENAMIENTO		546,25	475,00	403,75	332,50	285,00	237,50	190,00	142,50	95,00
	2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES		285,00	237,50	213,75	190,00	166,25	142,50	95,00	47,50	23,75
		2.2.2 APARCAMIENTOS		855,00	760,00	665,00	593,75	570,00	522,50	475,00	427,50	380,00
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO		1.211,25	1.068,75	950,00	855,00	760,00	665,00	593,75	522,50	475,00
	2.3.2 ESTACIONES											



A este valor de construcción tipo le serán de aplicación los coeficientes correctores del valor de las construcciones, según lo expuesto en el punto 3.2.4.3.

Si suponemos una fecha de construcción de 1980 y un estado de conservación normal, los coeficientes H) e I) correspondientes serán 0,73 y 1,00 respectivamente. Por tanto:

$$V_c = (475,00 * 0,73 * 1,00) * S_c = 346,75 * 300 = 104.025,00 \text{ €}$$

Suponemos que no es de aplicación ninguno de los coeficientes conjuntos expresados en el punto 3.2.5.1.

A la suma del valor del suelo y de la construcción, así calculados, les es de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios asignado al polígono de valoración en que se encuentre la parcela, que encontramos en la relación de polígonos del documento anexo *Módulos y valores aplicables*, así como el coeficiente 0,5 de relación con el mercado RM.

GERENCIA TERRITORIAL DE \*\*\*\*\*

=====

POENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: \*\*\*\*\* Año ponencia: 2005

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	Fl*(g+b)	VUB	Importe	VRB	Importe	Diseminado
P01	CASCO Y RESIDENCIAL MIXTA	5	475,00	4	210,00	1,40			R48	145,00	
P02	ENSANCHE Y MIXTO 3	5	475,00	4	210,00	1,40			R50	115,00	
P03	SECTORES 3 Y 4 3	5	475,00	4	210,00	1,40	U41	110,00	R50	115,00	
P04	SECTORES 1-5-6-7-8-9-10 3	5	475,00	4	210,00	1,40	U41	110,00	R50	115,00	
P05	INDUSTRIAL Y SECTOR 2	5	475,00	4	210,00	1,40	U43	80,00	R51	100,00	
P06	DOTACIONAL	5	475,00	4	210,00	1,40			R51	100,00	
DIS	DISEMINADOS	5	475,00	4	210,00	1,00			R51	100,00	s

Para el polígono P01 el valor es de 1,40 por lo que:

$$V_{cat} = 1,40 [V_s + V_c] F_L \times RM = 1,40 (52.800,00 + 104.025,00) * 0,5 = \underline{109.777,50 \text{ €}}$$

A los anteriores valores de suelo y construcción también le son de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios y el coeficiente de relación con el mercado RM, por lo que el valor catastral podemos descomponerlo en valor de suelo y de la construcción:

$$V_s = 52.800,00 \text{ €} * 1,40 * 0,5 = \underline{36.960,00 \text{ €}}$$

$$V_c = 104.025,00 \text{ €} * 1,40 * 0,5 = \underline{72.817,50 \text{ €}}$$



ANEXO I. CUADRO DE VALORES DE REPERCUSION DE USO VIVIENDA

VALORES DE REPERCUSIÓN

AMPLITUD DEL MBR							CATEGORIA ZONA DE VALOR	IMPORTE
7	6	5	4	3	2	1		
							R1	
							R2	
							R3	
							R4	
							R5	
							R6	
							R7	
							R8	
							R9	
							R10	
						1	R11	2.058,0 €
						1	R12	1.948,0 €
						1	R13	1.848,0 €
						1	R14	1.748,0 €
						1	R15	1.658,0 €
						1	R16	1.568,0 €
						1	R17	1.488,0 €
						1	R18	1.408,0 €
						1	R19	1.328,0 €
						2	R20	1.258,0 €
						2	R21	1.188,0 €
						2	R22	1.118,0 €
						2	R23	1.058,0 €
						2	R24	998,0 €
						2	R25	938,0 €
						2	R26	878,0 €
						2	R27	828,0 €
						2	R28	778,0 €
						2	R29	728,0 €
						2	R30	678,0 €
						3	R31	633,0 €
						3	R32	588,0 €
						3	R33	540,0 €
						3	R34	500,0 €
						3	R35	460,0 €
						3	R36	420,0 €
						3	R37	385,0 €
						3	R38	355,0 €
						3	R39	330,0 €
						3	R40	304,5 €
						3	R41	280,0 €
						3	R42	255,0 €
						3	R43	230,0 €
						3	R44	210,0 €
						3	R45	190,0 €
						3	R46	175,0 €
						3	R47	160,0 €
						3	R48	145,0 €
						3	R49	130,0 €
						3	R50	115,5 €
						3	R51	100,0 €
						3	R52	90,0 €
						3	R53	80,0 €
						3	R54	69,3 €
						3	R55	60,0 €
						3	R56	50,0 €
						3	R57	40,0 €
						3	R58	37,8 €
						3	R59	30,0 €
						3	R60	25,0 €



ANEXO II. CUADRO DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

VALORES UNITARIOS

AMPLITUD DE LA HORQUILLA DE VU							CATEGORÍA ZONA DE VALOR	IMPORTE
7	6	5	4	3	2	1		
							U1	
							U2	
							U3	
							U4	
							U5	
							U6	1.450 €
							U7	1.380 €
							U8	1.310 €
							U9	1.240 €
							U10	1.170 €
							U11	1.100 €
							U12	1.040 €
							U13	980 €
							U14	930 €
							U15	880 €
							U16	830 €
							U17	780 €
							U18	730 €
							U19	690 €
							U20	650 €
							U21	610 €
							U22	570 €
							U23	530 €
							U24	490 €
							U25	460 €
							U26	430 €
							U27	400 €
							U28	370 €
							U29	340 €
							U30	310 €
							U31	290 €
							U32	270 €
							U33	250 €
							U34	230 €
							U35	210 €
							U36	190 €
							U37	170 €
							U38	155 €
							U39	140 €
							U40	125 €
							U41	110 €
							U42	95 €
							U43	80 €
							U44	66 €
							U45	58 €
							U46	48 €
							U47	38 €
							U48	30 €
							U49	24 €
							U50	21 €
							U51	18 €
							U52	15 €
							U53	12 €
							U54	10 €
							U55	8 €
							U56	8 €
							U57	4 €
							U58	3 €
							U59	2 €
							U60	1 €