



REAL DECRETO 1020/1993, DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Las normas técnicas para la valoración catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana fueron establecidas por la Orden de 28 de diciembre de 1989.

La experiencia adquirida en la aplicación de las mismas en los trabajos de revisión catastral realizados durante el año 1990, así como la entrada en vigor del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, aconsejan su modificación en algunos puntos que pueden tener trascendencia en orden a la homogeneidad en la interpretación de la mencionada Orden y a la necesaria correlación con la normativa urbanística.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda, previo informe favorable de

la

Comisión Nacional de Administración Local, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 25 de junio de 1993,

DISPONGO:

Art. 1.º 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, que figuran como anexo al presente Real Decreto y en su disposición final primera.

Art. 2.º El Ministro de Economía y Hacienda aprobará anualmente, a propuesta del Presidente del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, y oído el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, un módulo de valor (M) que servirá de base a los del suelo y construcción en los términos previstos en la norma 16 de las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y cuya incidencia en los valores catastrales se producirá en los supuestos previstos en los artículos 70 y 71 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales.

El módulo M, así fijado, recogerá las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con los análisis de mercado que al efecto se realicen por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de conformidad a lo dispuesto en la norma 23 de las mencionadas normas técnicas.

Art. 3.º En el caso de inmuebles que excedan del ámbito territorial de un municipio o cuyas características especiales impidan su valoración, de acuerdo con el procedimiento establecido con carácter general en las normas técnicas incluidas en el anexo al presente Real Decreto, se

individualizará en la ponencia de valores el procedimiento específico para su valoración, concretándose los inmuebles a los que dicho procedimiento será de aplicación.

Ordenación

Art. 4.º Las valoraciones a efectos urbanísticos y expropiatorios serán en todo caso las expresamente recogidas en el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y

Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. A los inmuebles urbanos arrendados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y cuyo contrato de arrendamiento subsista en la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto se les podrá aplicar, a instancia de parte, un coeficiente reductor del 0,70 sobre el valor conjunto de suelo y construcción, en tanto no se arbitren a través de la normativa tributaria oportuna otros mecanismos compensatorios que tengan en cuenta el especial régimen jurídico de dichos inmuebles.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Queda derogada la Orden ministerial de 28 de diciembre de 1989 y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Real Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

1.a Para el año 1993, el módulo de valor (M) al que se hace referencia en el artículo 2 del presente Real Decreto se fija en 72.000 pesetas/m².

costes

En función de la dinámica actual del mercado inmobiliario y teniendo en cuenta que los

y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se establece una oscilación para el factor de diversificación del suelo, de 2,80 a 0,18, y una oscilación para el factor de diversificación de la construcción de 1,30 a 0,80, definidos ambos en la norma 16 del anexo

al

presente Real Decreto, que dan como resultado los siguientes valores:

Valores de repercusión de suelo:

MBR1 = 42.300 pesetas/m².

MBR2 = 30.200 pesetas/m².

MBR3 = 21.900 pesetas/m².

MBR4 = 15.100 pesetas/m².

MBR5 = 8.300 pesetas/m².

MBR6 = 5.000 pesetas/m².

MBR7 = 2.700 pesetas/m².

Valor de las construcciones:

MBC1 = 46.800 pesetas/m2.

MBC2 = 43.200 pesetas/m2.

MBC3 = 39.600 pesetas/m2.

MBC4 = 36.000 pesetas/m2.

MBC5 = 34.200 pesetas/m2.

MBC6 = 32.400 pesetas/m2.

MBC7 = 28.800 pesetas/m2.

las

2.a El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dictará, en el ámbito de sus competencias y sin perjuicio de las propias del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, oportunas instrucciones para la necesaria armonización entre la aplicación de la normativa de valoración catastral y la urbanística, como consecuencia del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.a Se autoriza al Ministro de Economía y Hacienda para dictar las normas de ejecución y cumplimiento de cuanto se establece en este Real Decreto.

Boletín

4.a El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Oficial del Estado.

ANEXO

Normas técnicas de valoración
y cuadro marco de valores
del suelo y de las construcciones
para determinar el valor catastral
de los bienes inmuebles
de naturaleza urbana

Capítulo I

Ámbito de aplicación y definiciones

Norma 1. Ambito de aplicación.—Las presentes normas serán de aplicación para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuyos datos y descripciones constituyen el catastro inmobiliario urbano.

Norma 2. Definiciones.—1. El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana es el incluido en el catastro inmobiliario urbano.

2. Se denominan normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana al conjunto de conceptos, reglas y criterios que han de regir para la valoración de dichos bienes y que se establecen por el presente Real Decreto.

3. Se denomina cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones al conjunto de reglas, criterios y valores básicos que permiten calcular los valores del suelo y de las construcciones en actuaciones valorativas masivas, garantizan una adecuada coordinación de los mismos y hacen posible su obtención por medios informáticos.

Capítulo II

Normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

Norma 3. Metodología general.—1. Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas técnicas.

El valor de mercado que resulte de los análisis y conclusiones de los estudios que se realicen de conformidad con la norma 32, servirá de base para determinar los valores en polígono, calle, tramo de calle, zona o paraje, a que hace referencia la norma 8, así como al ámbito de aplicación del coeficiente N de la norma 14.

En aquellos casos en que se ponga de manifiesto la escasa entidad del mercado a nivel local podrá redactarse un estudio de mercado de ámbito territorial supramunicipal. En defecto de ambos, los órganos de coordinación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, mediante los estudios y análisis estadísticos que correspondan, establecerán los valores de referencia.

2. El valor catastral de los bienes de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiere.

La expresión que recoge todos 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.

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:

urbanizable

- a) El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado y el 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.

Norma 5. Construcciones.—A los mismos efectos de la norma precedente, tendrán la consideración de construcciones:

- que
- a) Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, incluso cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción.
 - b) Las instalaciones comerciales o industriales, tales como diques, tanques, cargaderos, etc., que sean asimilables al concepto de edificio y no al de máquinas, aparatos o artefactos.
 - c) Las obras de urbanización y de mejora y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos e instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.
 - d) Todas las demás construcciones que no estén expresamente calificadas como de naturaleza rústica en la legislación vigente.

con

El ámbito de aplicación será el de aquellas construcciones y edificaciones que, de acuerdo el artículo 242 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, deban sujetarse a licencia, dejando a salvo las del artículo 16.3 del texto refundido en lo que pueden ser construcciones de naturaleza rústica, excluidas en el apartado d).

perjuicio

Norma 6. Delimitación del suelo de naturaleza urbana.—En cada término municipal se procederá a realizar una delimitación del suelo de acuerdo con el artículo 62 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y con las disposiciones urbanísticas vigentes, sin de la excepción contemplada en el artículo 70.2 de la ley antes citada.

dicte

La delimitación del suelo que deba realizarse se documentará conforme a las normas que el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y se someterá a los trámites de aprobación por el Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria competente y a su exposición al público, previa publicación mediante edicto.

las

Esta delimitación se efectuará a los solos efectos de lo establecido en la Ley reguladora de Haciendas Locales.

Norma 7. División en polígonos de valoración.—1. Una vez realizada la delimitación del suelo se podrá proceder a su división en polígonos de valoración, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de calificación del suelo, como de la tipología de las construcciones.
- b) Circunstancias administrativas que hicieran aconsejable su definición.
- c) Circunstancias o peculiaridades del mercado que faciliten la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo.

d) Circunstancias de carácter económico-social que permitan, en su caso, la adopción de medidas o la aplicación de coeficientes puntuales que recojan las posibles alteraciones del valor del mercado.

e) Otras circunstancias debidamente justificadas en las ponencias de valores.

En los municipios cuyo planeamiento esté adaptado al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana la delimitación de polígonos deberá tener en

cuenta,

además de los criterios mencionados, las distintas áreas de reparto, las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior y los sectores delimitados por el propio planeamiento general en suelo urbanizable programado.

2. Los polígonos así definidos se representarán gráficamente en planos a escala adecuada. Cuando el tamaño del municipio o la dispersión de núcleos lo exija se realizará además un plano director a escala suficiente.

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

urbanística y de mercado.

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:

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

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

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

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

5. 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.

calle,
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 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 calle, zona o paraje. Tendrá las siglas VUC.

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

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 (VRC), 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 parcelas (VRP), 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.

Norma 9. Valoración del suelo.—1. Como norma general, el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión definido en pesetas por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en pesetas por metro cuadrado de suelo:

a) Cuando las circunstancias de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes, inexistencia o escasa actividad del mercado inmobiliario lo aconsejen, y así se justifique en la ponencia de valores.

b) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar; del destinado a usos dotacionales, tales como deportivos, sanitarios, religiosos, etc..., y de aquellos otros destinados a sistemas generales del territorio.

En municipios con planeamiento adaptado al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se tendrá en cuenta el aprovechamiento correspondiente, de conformidad con el mencionado texto, en la fijación de valores unitarios.

c) Cuando por la complejidad u otras circunstancias contempladas en la ponencia de valores no fuera aconsejable utilizar el valor de repercusión.

d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.

e) El suelo sin edificar, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan.

2. El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción

y

los beneficios de la promoción, de acuerdo con lo señalado en el capítulo III.

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

en la que:

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

VU: valor unitario en pesetas/m² de suelo.

VR0, VR1, VR2: valores de repercusión diferenciados por usos, en pesetas/m² de construcción.

E0, E1, E2: edificabilidades diferenciadas por usos, en metros cuadrados de construcción/m² de suelo.

Siendo la edificabilidad tomada como referencia una de las siguientes:

1. La permitida por el planeamiento.
2. La media generalizada de calle, tramo de calle, zona o paraje.
3. La existente, medida sobre la parcela catastrada.
4. En defecto de las anteriores: 1 m²/m² medida sobre parcela catastrada.

La utilización de edificabilidades distintas a las definidas por el planeamiento habrá de ser justificada en la ponencia de valores. Por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se dictarán instrucciones que contemplen los distintos casos de utilización.

4. Las parcelas sin edificar podrán valorarse por repercusión (VRC), aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por unitario (VUC), aplicado a los metros cuadrados de superficie de suelo, con las correcciones que procedan en ambos casos.

5. Las parcelas subedificadas podrán valorarse por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción realmente edificada. En este último caso, el resultado obtenido podrá incrementarse en concepto de valoración del derecho de vuelo, por el procedimiento que establezca la ponencia de valores, con las correcciones que procedan en ambos casos.

6. Cuando se valoren parcelas cuya superficie realmente construida sea mayor que la que

puede deducirse de la ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que en su caso procedan.

7. Las ponencias de valores podrán contemplar repercusión de suelo para las construcciones existentes bajo rasante, según los usos, así como las normas de subparcelación a efectos valorativos.

8. Para facilitar las valoraciones masivas, cada polígono estará identificado con un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto y llevará inherente la asignación de un módulo básico de repercusión (MBR) y una banda de coeficientes o, en su caso, un intervalo de valores unitarios a aplicar.

condicionantes,
podrán

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 tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se 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 del suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán, cuando proceda, los siguientes correctores:

Coeficiente 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). 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.

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.

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 E). Superficie distinta a la mínima.

(SM)

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie S distinta de la mínima 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 = S/SM = 2:1,00.

2 S/SM 0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM) .

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). Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

coeficiente

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 corrector de 0,70.

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

la

cuadrado,

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

asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en pesetas/metro

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.

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.

inferior

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

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.

con

3. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación 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.

Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.—1. Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H). Antigüedad de la construcción.

cuyo

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,

fundamento matemático es la siguiente expresión:

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.

Dicha ponencia podrá contemplar los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitación integral, a efectos de la aplicación de este coeficiente.

Asimismo, podrá incluir una relación de edificios a los que el mismo no sea de aplicación.

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.

0,00.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina):

2. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

Norma 14. Coeficientes correctores de los valores del suelo y de 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.

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.

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.

Coeficiente L). Fincas afectadas por cargas singulares.

declarados

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente

histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

permiten

Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se

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.

vaciado

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por

o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90.

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

Coeficiente M). Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

reparcelación,

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación,

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.

F) Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, de acuerdo con lo preceptuado en la norma 9 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente de la norma 10.

normas Coeficiente N). Apreciación o depreciación económica.
Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las 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.

critérios Su aplicación habrá de ser justificada en la ponencia de valores, con aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, con referencia a los

que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser los siguientes:

1. Situaciones de apreciación: $1,80 = N 1,00$.
2. Situaciones de depreciación: $1,00 N = 0,50$.
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.

4. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

Capítulo III

Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones

Norma 15. Metodología general.—1. La realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que facilite los trabajos a realizar, de una forma mecánica y fácilmente informatizable.

unos 2. En este sentido se definirán unas áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones, a las que se asignarán un módulo básico de repercusión de suelo (MBR),

coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción (MBC).

Cuando se trate de áreas en las que el suelo se valore por unitario se les asignará un intervalo de valores unitarios (VU) a aplicar.

3. Las áreas económicas homogéneas, tanto en suelo como en construcciones, delimitan zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo como en su componente construcción, tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento.

En general, las áreas económicas homogéneas son asimilables al concepto de término municipal, aunque en los enclaves geográficos con diferentes valores medios de mercado, pueden definirse varias áreas dentro de un mismo término municipal.

4. Una vez definidas las áreas económicas homogéneas y coordinados los MBR, VU y MBC que les correspondan, se desarrollará todo el proceso definido en el capítulo II.

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 pesetas/m² construido.

VR = Valor de repercusión del suelo en pesetas/m² construido.

VC = Valor de la construcción en pesetas/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.

2. En relación con los conceptos contenidos en la norma 15, apartados 2 y 3, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC), correspondientes a las distintas áreas económicas homogéneas serán:

$$MBR = 0,21 \cdot M \cdot FS$$

$$MBC = 0,50 \cdot M \cdot FC$$

en la que FS y FC son factores que diversifican los componentes de suelo y construcción del módulo M al que se refieren el artículo 2 y la disposición final primera de este Real Decreto, de acuerdo con la secuencia siguiente:

$$FS: 2,80 - 2,00 - 1,45 - 1,00 - 0,55 - 0,33 - 0,18.$$

$$FC: 1,30 - 1,20 - 1,10 - 1,00 - 0,95 - 0,90 - 0,80.$$

Norma 17. Valores de repercusión de suelo.—Realizada la identificación de cada área económica homogénea de suelo con su correspondiente MBR, el valor básico de repercusión en cada polígono (VRB) se obtendrá aplicando a dicho módulo básico los criterios de la norma 18.

Las ponencias de valores reflejarán los valores de repercusión en polígono (VRB) y en calle (VRC), obtenidos de conformidad con la norma 8, así como los valores unitarios (VU) correspondientes a las áreas en que existan suelos que no puedan ser valorados por repercusión.

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:

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
MBR.

coeficiente será 100 cuando el valor de repercusión descrito coincida con el valor de su

Norma 19. Valor de las construcciones.—Realizada la identificación de cada área económica homogénea de la construcción con su correspondiente MBC., el valor de las construcciones se obtendrá aplicando a dicho módulo básico el coeficiente que por uso,

clase,

modalidad y categoría les corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la norma 20, que figura al final de las presentes normas.

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.

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

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.

Capítulo IV

Coordinación

Norma 21. Delimitación de áreas económicas homogéneas.—1. Las Juntas Técnicas territoriales de Coordinación Inmobiliaria de Urbana realizarán, en su ámbito territorial, una delimitación de áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones.

unos

Para ello, solicitarán de las Gerencias territoriales incluidas en su ámbito la realización de estudios previos, que comprenderán:

- a) Datos identificativos de las zonas y plano en el que se señale su perímetro.
- b) Costes de la construcción de las tipologías más características.
- c) Precios de venta de las mismas.
- d) Estimación de valores de suelo, utilizando los datos reflejados en los apartados b) y c) anteriores.
- e) Datos económicos que incidan en la actividad inmobiliaria.

2. Una vez realizados los estudios descritos en el epígrafe anterior, las Juntas Técnicas territoriales redactarán unas propuestas coordinadas de valores que incluirán los MBR y bandas de coeficientes o los VU para las áreas económicas homogéneas de suelo y los MBC para las de construcción.

Estas propuestas coordinadas de valores se elevarán a la Comisión Superior de Coordinación

Inmobiliaria de Urbana, que establecerá los criterios-marco a nivel nacional, asignando definitivamente los módulos MBR, VU y MBC a los municipios correspondientes.

3. Las Juntas Técnicas territoriales comunicarán a cada Gerencia territorial de su ámbito la coordinación establecida, que habrá de ser tenida en cuenta en la redacción de las ponencias de valores.

Norma 22. Ponencias de valores.—1. Las ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

2. Dichas ponencias serán realizadas por las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos

en

la norma 23.

3. Las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Igualmente, como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la norma 20.

4. Previamente a su aprobación, las Juntas Técnicas territoriales de Coordinación

Inmobiliaria

de Urbana deberán verificar el cumplimiento de los criterios de coordinación establecidos y emitir el correspondiente informe.

Norma 23. Estudios del mercado inmobiliario urbano.—El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores.

Con carácter general, el ámbito territorial de estos estudios será el término municipal. No obstante, los estudios podrán abarcar un ámbito supramunicipal, cuando las circunstancias

así

lo aconsejen.

Estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo previsto en el artículo

66

de la Ley39/1988, reguladora de las Haciendas Locales.

Norma 24. Referencia de los valores catastrales con los del mercado inmobiliario.—Realizados los estudios del mercado inmobiliario urbano establecidos en la norma 23 anterior, el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dictará las instrucciones oportunas para garantizar que la referencia prevista en el artículo 66.2 de la

Ley

39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, se realice de forma coordinada y homogénea.