



---

## DECRETO FORAL

Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos  
Servicio de Tributos Locales y Catastro  
Nº expte.: 107/2014

### **Aprobación de las Normas Técnicas de Valoración y Cuadro-Marco de valores del suelo y construcciones a efectos de determinación del valor catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana.**

Hasta la fecha, los valores catastrales de los inmuebles de naturaleza urbana se venían fijando en base a las normas de valoración recogidas en el Decreto Foral 2/1994, del Consejo de Diputados de 18 de enero, aplicable para todos los municipios del Territorio Histórico de Alava y en base a las normas de valoración recogidas en el Decreto Foral 2.102/1986, del Consejo de Diputados de 23 de diciembre, para el municipio de Vitoria-Gasteiz, en virtud del Decreto Foral 21/2004, del Consejo de Diputados de 16 de marzo.

Actualmente, el Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos de la Diputación Foral de Álava ha iniciado los trabajos previos para la redacción de la Ponencia de Valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles del municipio de Vitoria-Gasteiz, lo que hace aconsejable que la citada valoración se efectúe utilizando las mismas normas de valoración que el resto de los municipios del Territorio Histórico con el fin de homogeneizar su cálculo en todos ellos.

Por otra parte, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de las Normas Técnicas de valoración del año 2004 parece conveniente proceder a su revisión y actualización en algunos aspectos, a pesar de estar basada en criterios muy consolidados y aceptados en el aspecto técnico de la construcción.

Por otro lado, es necesario dotar de un mayor equilibrio a la relación del valor de los terrenos sobre el de la construcción en el cálculo del valor del producto inmobiliario final mediante la fijación de un nuevo importe del módulo M, que sirve de base a los del suelo y de construcción en los términos previstos en la norma 16 de las Normas Técnicas de Valoración y Cuadro-Marco de los valores del suelo y de la construcción para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana.

Visto el informe emitido al respecto por el Servicio de Tributos Locales y Catastro y el emitido por la Comisión Consultiva.

En su virtud, a propuesta del titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, previa deliberación del Consejo de Diputados, en sesión celebrada en el día de hoy,



## DISPONGO

### Artículo 1.

Aprobar 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 Decreto Foral y en su Disposición Final Primera.

### Artículo 2.

El Diputado titular del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, aprobará anualmente, a propuesta debidamente justificada del Director de Hacienda, 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 11 y 12 de la Norma Foral 42/1989, de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

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.

### Artículo 3.

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 Decreto Foral, se individualizará en la Ponencia de Valores el procedimiento específico para su valoración, concretándose los inmuebles a los que dicho procedimiento será de aplicación.

## DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados el Decreto Foral 2.102/1986, de 23 de diciembre y el Decreto Foral 2/1994, de 18 de enero, ambos del Consejo de Diputados y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

## DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** Para el año 2015, el módulo de valor (M) al que se hace referencia en el artículo segundo del presente Decreto Foral se fija en 952,00 euros/m<sup>2</sup> construido.

En función de la dinámica actual del mercado inmobiliario y teniendo en cuenta que los costes y beneficios varían con los distintos tipos de promoción, se establece una oscilación para el factor de localización del suelo, de 1,69 a 1,04 y factor de localización de la construcción de 1,25 definidos ambos en la norma 16 del anexo al presente Decreto Foral, que dan como resultado los siguientes valores.



Valores de repercusión de suelo:

MBR1 = 337,86 euros/m<sup>2</sup> construidos.

MBR2 = 207,92 euros/m<sup>2</sup> construidos.

Valor de la construcción:

MBC = 595,00 euros/m<sup>2</sup> construidos.

**Segunda.** El presente Decreto Foral entrará en vigor el día 1 de enero de 2015.

Vitoria-Gasteiz,

**Javier de Andrés Guerra**

Diputatu nagusia  
Diputado General

**Aitor Uribesalgo Lorenzo**

Ogasun, Finantza eta Aurrekontu  
Saileko foru diputatua  
Diputado Foral de Hacienda, Finanzas y  
Presupuestos

**Juan Ignacio Martínez Alonso**

Ogasun zuzendaria  
Director de Hacienda



## ANEXO I

### **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

##### **Ambito 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. A los efectos de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor catastral 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 directrices que han de regir para la valoración de dichos bienes y que se establecen en el presente 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 actualizaciones 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 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 presente normas técnicas.

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

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

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.

A efectos de su calificación como bienes inmuebles urbanos y consiguiente inclusión en el Catastro Inmobiliario Urbano, tendrá la consideración de suelo de naturaleza urbana:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquéllos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
- c) Los terrenos que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, 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:

- a) Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que 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 e 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, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose cómo 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.

#### Norma 6. Delimitación del suelo de naturaleza urbana.

1. En cada término municipal se procederá a realizar una delimitación del suelo de acuerdo con las disposiciones urbanísticas vigentes.
2. Esta delimitación se someterá a conocimiento del Ayuntamiento correspondiente durante un plazo de quince días para que informe a la Diputación lo que estime oportuno. Una vez concluido el plazo se procederá a su aprobación por la Diputación Foral.
3. Cuando se produzcan revisiones o modificaciones puntuales en el planeamiento urbanístico de un municipio, no será necesario para su inclusión en la delimitación de suelo, proceder a una nueva aprobación del mismo. Se podrá incluir de oficio como anexo a la delimitación de suelo existente



procediéndose a su aprobación de conformidad con el apartado anterior.

#### Norma 7. División de zonas fiscales de valoración.

1. Una vez realizada la delimitación de suelo se podrá proceder a su división de zonas 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 coeficientes puntuales que recojan las posibles alteraciones del valor del mercado.
- e) Otras circunstancias debidamente justificadas en las Ponencias de Valores.

2. Las zonas fiscales de valoración así definidas se representarán gráficamente en planos a escala adecuada. Cuando el tamaño del municipio o la dispersión de núcleos lo exija, se podrá realizar, además, un plano director a escala suficiente.

#### Norma 8. Valores de suelo. Definiciones.

A los efectos de metodología de valoración se definen las siguientes clases de valores de suelo:

1. Valores en zona fiscal, que son valores de referencia y que vienen a representar o expresar las circunstancias medias de la zona fiscal 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 zona fiscal, del producto inmobiliario más característico o del definido por el planeamiento como tipo edificatorio, obtenido por el método establecido en la norma 9.2. Tendrá las siglas VRB.
- b) Valor unitario básico en zona fiscal, obtenido del anterior por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, considerando la edificabilidad de la parcela-tipo definida por el planeamiento. Tendrá las siglas VUB.

Cuando no exista valor de repercusión, se fijará el valor unitario en función de las circunstancias urbanísticas y de los valores medios de mercado.

2. Valores en calle, tramo de calle, zona física o paraje, que son los que, significando una pormenorización de los valores de zona fiscal, servirán para el cálculo de los valores 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 física o paraje, obtenido a partir del valor de



repercusión básico en zona fiscal (VRB), ponderando las siguientes circunstancias en cada calle, tramo de calle, zona física o paraje:

- \* Distancia al centro económico-social de la zona fiscal.
- \* Accesibilidad y medios de transporte públicos dentro de la zona fiscal y en relación con el resto de la ciudad.
- \* Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos.
- \* Desarrollo del mercado inmobiliario, traducido en un mayor o menor número de operaciones.
- \* Especificidad de la oferta o moda de la demanda.

Todas estas circunstancias evaluadas, dan como resultado el valor de las distintas calles, tramos de calle, zonas físicas o parajes. Tendrá las siglas VRC.

- b) Valor unitario en calle, tramo de calle, zona física o paraje, obtenido, en su caso, a partir del valor de repercusión pormenorizado en calle por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, siendo la edificabilidad utilizada la definida por el planeamiento para dicha calle, tramo de calle, zona física 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 física o paraje. Tendrá las siglas VUC.

Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario en calle, tramo de calle, zona física o paraje, 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 física 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 parcela 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 del correspondiente a calle, tramo de calle, zona física 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 euros por metro cuadrado de construcción real o potencial, respectivamente, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en euros 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, así como del destinado a otros usos como deportivos, turísticos, sanitarios, religiosos, y, en general, del suelo de los sistemas generales del territorio.
- c) Cuando por la complejidad u otras circunstancias contempladas en la Ponencia de Valores no fuera aconsejable utilizar el valor de repercusión.

En particular, la Ponencia de Valores podrá definir las normas de subparcelación a los efectos valorativos.

- d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de 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 física 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:

$$VU = VRO.E0 + VR1.E1 + VR2.E2 + \dots$$

en la que:

VU: Valor unitario en euros /m<sup>2</sup> de suelo.

VRO, VR1, VR2...: Valores de repercusión diferenciados por usos, en euros /m<sup>2</sup> de construcción.

E0, E1, E2 ....: Edificabilidad diferenciadas por usos, en m<sup>2</sup> de construcción/m<sup>2</sup> de suelo.

Siendo la edificabilidad tomada como referencia una de las siguientes:

- La permitida por el planeamiento.
- La media generalizada de calle, tramo de calle, zona física o paraje.
- La existente, medida sobre parcela catastrada.
- En defecto de las anteriores, 1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>, sobre parcela catastrada.

La utilización de edificabilidades distintas a las definidas por el planeamiento habrá de ser justificada en la Ponencia de Valores.



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 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 aplicando a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por repercusión, aplicando 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 con una superficie realmente construida en las mismas, mayor que la que puede deducirse a 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.

8. Cuando se trate de terrenos en los que no se den las condiciones urbanísticas precisas para poder ser urbanizados y edificados de forma inmediata, su valor catastral será el resultado de aplicar al valor catastral del suelo, alguno de los siguientes coeficientes:

a) En el suelo urbanizable:

\* 0,20, si no dispone de Plan Parcial definitivamente aprobado.

\* 0,30, si cuenta con Plan Parcial definitivamente aprobado, pero no con el correspondiente instrumento de gestión que atribuya los beneficios y cargas a cada una de las parcelas.

\* 0,60, con Proyecto de Concertación o Reparcelación, pero sin Proyecto de Urbanización.

\* 0,80, con Proyecto de Urbanización.

b) En el suelo urbano:

\* 0,75, sin Plan Especial de Reforma Interior definitivamente aprobado, cuando resulte de obligada formulación.

\* 0,75, sin Proyecto de Concertación o Reparcelación, definitivamente aprobados, cuando sea necesario para ejercitar el derecho a edificar.

9. Para facilitar las valoraciones masivas, cada zona fiscal estará identificado como un área económico-homogénea de las definidas en la norma 15 y llevará inherente la asignación de un módulo básico de repercusión (MBR) y una banda de coeficientes o, en su caso, intervalo de valores unitarios a aplicar.

Norma 10. Coeficientes correctores del valor del suelo.

1. Suelo valorado por repercusión: Dado que el valor de repercusión lleva inherente la mayoría de los



condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, 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 le 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 sin edificar 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.

Coefficiente 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 fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento o, en su caso, en la Ponencia de Valores correspondiente.

En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,6.

Coefficiente 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.

Coefficiente D) Fondo Excesivo: En cada término municipal podrá establecerse para parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada, un fondo normal en función de las determinaciones del planeamiento y de las características constructivas de la localidad o zona.

A las parcelas con fondo superior al normal, cuyo aprovechamiento dependa de él, se aplicarán los siguientes coeficientes:

$F = F_n$	1,00
$F_n < F \leq 1,5 F_n$	0,95
$1,5 F_n < F \leq 2 F_n$	0,90
$2 F_n < F \leq 4 F_n$	0,85
$4 F_n < F$	0,80

Siendo: F = Fondo de la parcela.

$F_n$  = Fondo normal del municipio o zona.

Coefficiente E) Superficie distinta a la mínima: En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie distinta de la mínima (SM) establecida en el planeamiento o, en su defecto, por la



costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM \leq 2$	1
$S/SM > 2$	0,7(aplicable a la superficie en exceso de 2 SM)

Coefficiente F) Inedificabilidad temporal: En caso de parcelas que, por circunstancias urbanísticas o legales debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte de la parcela afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la Ponencia de Valores correspondiente.

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

Norma 11. Valor de las construcciones. Definiciones.

1. Se asignará un módulo (que se denominará MBC) de valoración, definido en euros/m<sup>2</sup>, al que se aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en euros/m<sup>2</sup> 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 que le fueran de aplicación.

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

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

Norma 12. Valoración de las construcciones.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el método de reposición, calculando su coste actual, depreciado por la antigüedad, uso, calidad, estado de conservación, carácter histórico-artístico y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

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 del Anexo a este Decreto.

3. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías definidas, 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 G) 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, obtenido mediante la siguiente expresión:

$$G = [1 - 1'5 (d / u.c.100)]^t, \text{ donde } d = 1 - (t - 35 / 350)$$

en la que:

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

Uso 1.º: Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00

Uso 2.º: Industrial no fabril, comercial, deportivo, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90

Uso 3.º: Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

Las Ponencias de Valores podrán recoger cuantías distintas, aplicables a algunas modalidades de edificios singulares.

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

Categorías 1.ª y 2.ª: 1,20.

Categorías 3.ª y 4.ª: 1,00.

Categoría 5.ª: 0,80.

«t» (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral) adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

t	G								
	Uso 1			Uso 2			Uso 3		
	Categorías			Categorías			Categorías		
Años completos	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª	1ª-2ª	3ª-4ª	5ª
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 ó 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.

Dicha Ponencia podrá contemplar los casos de reformas que no pueden 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.

Es necesario establecer un marco único de definición de las posibles reformas y de lo que podría entenderse como rehabilitación, para ello vamos a distinguir los siguientes supuestos:

**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 por ciento 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 corresponda 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 por ciento e inferior o igual al 75 por ciento 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 por ciento e inferior o igual al 50 por ciento 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 o igual al 25 por ciento de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

La decisión de contemplar o no las reformas afectará a todo el municipio y la fórmula de corrección que se contempla es la siguiente:

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

Siendo:

Fa = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

Fc = Fecha de construcción

Fr = 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 H) 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.

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 I) Depreciación funcional o inadecuación: En caso de construcción, diseño, uso o instalaciones inadecuadas se aplicará el coeficiente 0,8.

Coeficiente J) Viviendas y locales interiores: En aquellas viviendas y locales considerados como interiores por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela y de manzana en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente 0,75.

Coeficiente K) Fincas afectadas por cargas singulares:

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos 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.

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 L) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco: Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, concertación 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, de acuerdo con lo preceptuado en la norma 9 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F) de la norma 10.

Coeficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco: Para bienes arrendados sometidos a régimen de prórroga forzosa, así como para bienes gravados con usufructos, concesiones administrativas o cualquier otra circunstancia de carácter similar, se aplicará el coeficiente 0,7, mientras no se arbitren a través de la normativa tributaria oportuna, otros mecanismos compensativos que tengan en cuenta el especial régimen jurídico de dichos inmuebles.

La aplicación de este coeficiente exige prueba por parte del interesado de la existencia de las circunstancias a que se refiere.



Coefficiente 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 en cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

Su aplicación habrá de ser justificada en la Ponencia de Valores, con referencia a los criterios que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser las siguientes:

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

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

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), M) y N). 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.

2. En este sentido se definirán dos áreas económicas homogéneas del suelo y una para la construcción, a las que se asignará un módulo básico de repercusión del suelo -MBR-, unos coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción -MBC-.

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

4. Una vez definidas las áreas económicas homogéneas y coordinados los -MBR- y -MBC- se desarrollará todo el proceso definido en el capítulo II.

Norma 16. Modulación de los valores.

