



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

DELEGACIÓ D'ECONOMIA I HISENDA
A LA COMUNITAT VALENCIANA-
VALENCIA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y
HACIENDA EN LA COMUNIDAD
VALENCIANA-VALENCIA

GERENCIA REGIONAL
DEL CADASTRE

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO

DOCUMENTO 1

MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADO DE ZONAS DE VALOR



Capítulo 1. MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de esta ponencia de valores total se circunscribe a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio de **Estivella**:

Esta 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 dispone en su artículo 25.1 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."

Es de aplicación lo establecido en el 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, con las modificaciones introducidas en él por el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales así como la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla.

El artículo 23.2 del texto refundido y la norma 3 del Real Decreto 1020/1993 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 para los bienes de una misma clase. En este sentido la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

A su vez, por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales, fijándolo en 1.000,00 €/m².

En cumplimiento del artículo 25 del texto refundido, esta ponencia se ajusta las directrices de coordinación establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de los días 24 de febrero de 2011 y 11 de marzo de 2011 respectivamente.

Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se ha redactado la presente ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado 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, así como en la legislación urbanística autonómica de la Comunidad Valenciana.

En aplicación de la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, modificada por la Orden EHA/2816/2008 de 1 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción de la presente ponencia servirán para el cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción.

En cuanto a la elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



1.2. 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 (TRLRJI):

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos 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) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
- e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

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

De acuerdo con la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio, NORMAS SUBSIDIARIAS, aprobadas definitivamente el 18/07/1.996 y publicadas en el B.O.P del 27/09/1.996, la legislación urbanística autonómica y los criterios anteriormente indicados, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbano de núcleo rural
- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo apto para urbanizar, con planeamiento de desarrollo

Desde la fecha de aprobación de la ponencia de valores hasta ahora vigente, el desarrollo urbanístico ha consistido en:

- Solamente se han aprobado diversas modificaciones puntuales a las NNSS.
- El Plan Parcial SAU-R Les Carrasquetes, aunque de tramitación adelantada, aún no ha sido aprobado.

La delimitación así realizada se muestra de forma gráfica en el documento 4 de la presente ponencia de valores.



1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

1.3.1. Justificación de la redacción de la ponencia de valores.

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.

El 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.

En el municipio de **Estivella**:

1. Han transcurrido 16 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
2. Existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado, según se desprende de lo expuesto en el apartado 1.3.2 de esta ponencia, que alejan la relación de mercado (RM) de la establecida por la Orden de 14 de octubre de 1998.

Por ello, y a la vista de lo anteriormente expuesto, se justifica la redacción de una nueva ponencia de valores total.



1.3.2. Relación entre los valores catastrales resultantes de la Ponencia anterior y los valores de mercado.

De la comparación de los valores catastrales de la ponencia hasta ahora vigente y los valores de mercado detectados en el estudio realizado, resultan los datos medios por polígono que se indican en el cuadro adjunto.

ID	Mun	Polígono	Ref_Cat	Localización	Tipo	Valor Mercado €	Valor catastral 2011 €	RM
34	122	UNI	58905*****	AV BARRAIX BESELGA	Vivienda aislada	45.000	3.139	0,07
35	122	UNI	58905*****	AV BARRAIX BESELGA	Vivienda aislada	95.250	6.651	0,07
37	122	UNI	70972*****	CL MESTRAL	Vivienda aislada	320.750	56.351	0,18
40	122	UNI	73978*****	CL METGE J CALVO G	Vivienda colectiva	72.250	13.719	0,19
41	122	UNI	73978*****	CL BARONIA LA	Vivienda unifamiliar	159.500	35.884	0,22
42	122	UNI	73979*****	CL CAMI REIAL	Vivienda colectiva	107.500	22.691	0,21
44	122	UNI	74898*****	AV CAMP MONVEDRE	Vivienda colectiva	126.250	13.815	0,11
45	122	UNI	74921*****	CL PONT DEL	Resto viviendas	85.750	26.753	0,31
46	122	UNI	74944*****	CL NOU D'OCTUBRE	Vivienda unifamiliar	106.250	12.815	0,12
48	122	UNI	70972*****	CL MESTRAL	Vivienda aislada	189.750	44.945	0,24
49	122	UNI	73965*****	CL GREGAL	Vivienda unifamiliar	218.000	49.433	0,23
70	122	UNI	73975*****	AV AUSIAS MARCH	Vivienda colectiva	87.750	19.620	0,22
80	122	UNI	74939*****	CL CANTO PALILLO	Vivienda unifamiliar	62.250	11.405	0,18
81	122	UNI	73937*****	CL PONT DEL	Vivienda unifamiliar	101.500	19.876	0,20
107	122	UNI	73965*****	CL CAMI REIAL	Vivienda unifamiliar	209.500	49.433	0,24
191	122	UNI	58905*****	AV BARRAIX BESELGA	Vivienda aislada	32.000	6.632	0,21
203	122	UNI	72959*****	CL CALVARI	Vivienda unifamiliar	42.500	16.867	0,40
207	122	UNI	72977*****	CL GREGAL	Vivienda unifamiliar	191.750	50.375	0,26
208	122	UNI	73018*****	AR BOBALAR	Industrial	211.000	77.296	0,37
212	122	UNI	73937*****	CL CABALLERO ANADO	Vivienda unifamiliar	196.500	85.532	0,44
213	122	UNI	73937*****	CL CABALLERO ANADO	Industrial	27.750	6.475	0,23
214	122	UNI	73937*****	CL CABALLERO ANADO	Vivienda unifamiliar	72.750	18.491	0,25
215	122	UNI	73937*****	CL CABALLERO ANADO	Vivienda unifamiliar	96.000	40.528	0,42
219	122	UNI	73944*****	PT HOSTAL L'	Almacén	48.500	8.373	0,17
229	122	UNI	73979*****	CL CAMI REIAL	Vivienda colectiva	99.250	23.256	0,23
252	122	UNI	74986*****	AV ASSAGADOR	Vivienda unifamiliar	325.500	60.618	0,19
255	122	UNI	75958*****	CL HORTA	Vivienda unifamiliar	53.250	22.124	0,42

De los resultados obtenidos del programa Mercán, utilizado para el tratamiento de las muestras, se deduce que los valores catastrales actuales se sitúan en el entorno del **24 %** de los valores de mercado.

Así se representa en la tabla siguiente :

RatiosRmi								
MEDIA	MEDIA_PON	MEDIANA (RM)	C.O.D	P.R.D	Total Muestras	RMi Máxima	RMi Mínima	MODA
0,24	0,24	0,22	0,07	0,99	27	0,44	0,07	0,23



Capítulo 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. COORDINACIÓN

De acuerdo a las funciones atribuidas en el artículo 6.b del RD 417/2006, de 7 de abril por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, aprobó en sesión de 24 de febrero de 2011, los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales.

En base a estos criterios y de conformidad con en el artículo 11.b del mencionado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló las propuestas coordinadas de valores en sesión de 11 de marzo de 2011, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven a los análisis y conclusiones del estudio de mercado que acompañan esta ponencia como Documento 2.

Finalmente, y con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 referenciado, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 30 de marzo de 2011, ha asignado definitivamente para el municipio:

ESTIVELLA

los siguientes módulos básicos de los resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del RD 1464/2007, de 2 de noviembre, sobre el Módulo M fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril:

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 5 = 210 €/m²

Módulo básico de construcción:

MBC 3 = 600 €/m²

En la mencionada sesión la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria informó favorablemente la circular 01.04/11/P, de 7 de marzo, de actualización de la circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para el año 2011, donde se determinan los coeficientes de gastos y beneficios correspondientes a cada zona de valor.

En la presente ponencia de valores los importes aplicables de este coeficiente son los que se recogen en el listado de zonas de valor del apartado 3.1.

Se acompañan a esta ponencia, al final del Documento 1, como Anexos I y II, el certificado de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria al respecto, y diligencia de coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, redactada al amparo de las facultades que otorga en su artículo 12 c) el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



2.2. VALORACIÓN

2.2.1. División en polígonos

De acuerdo con los criterios de la Norma 7 del RD 1020/1993, 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 siguiente cuadro, con indicación de los distintos parámetros de valoración.

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
P01	NÚCLEO POBLACIONAL	3	600,00	5	210,00			R42	256,00
P02	POLÍGONO INDUSTRIAL	3	600,00	5	210,00	U42	91,00	R42	256,00
P03	NÚCLEOS PERIFÉRICOS	3	600,00	5	210,00	U46	43,00	R55	57,00

Códigos empleados:

Pol: Polígono.

MBC: Módulo básico de construcción.

MBR: Módulo básico de repercusión de suelo.

VUB: Valor unitario básico en polígono.

VRB: Valor de repercusión básico en polígono.

2.2.2. 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 Capítulo 3 de este Documento. Dichas zonas de valor se representan gráficamente en el plano correspondiente del documento 4 de esta ponencia.

2.2.3. Valoración del suelo

2.2.3.1. Criterios generales de valoración

En la ponencia se definen los siguientes valores de suelo de polígono y de zona:

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. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono. En el caso de polígonos en los que se fije exclusivamente un valor unitario (VUB) se determinará, en todos los casos un valor de repercusión VRB que tendrá carácter supletorio. Estos valores básicos de polígono se incluyen en el cuadro del punto 2.2.1.

Valor de suelo de zona: al evaluar para cada zona de valor las distintas circunstancias de localización, accesibilidad, desarrollo del planeamiento, calidad de los servicios urbanos, y dinámica del mercado inmobiliario, se han obtenido los valores de repercusión y/o unitarios de cada zona. Son los que figuran en el listado de zonas de valor (capítulo 3 de este documento).



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

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

Se podrá valorar utilizando el valor unitario, definido en euros por metro cuadrado de suelo, establecido en la zona de valor donde se encuentre, el suelo destinado a:

- a) Urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar.
- b) Uso industrial en edificación abierta.

No obstante lo anterior, el suelo ubicado en una zona de valor unitario, podrá valorarse por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado de techo, a los metros cuadrados potenciales o construibles, o en su caso, a los metros cuadrados realmente construidos.

A estos efectos se tomará como valor de repercusión supletorio para cada uno de los usos, los establecidos en la zona de valor asignada a cada polígono, que en caso de uso residencial será coincidente con el VRB del Polígono.

2.2.3.2. Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, se han considerado las siguientes edificabilidades:

La edificabilidad permitida por el planeamiento, en los ámbitos definidos por el Plan.

La media ponderada de la edificabilidad real medida sobre las parcelas edificadas, en aquellos ámbitos en los que el Plan no los fija.

2.2.3.3. Criterios de subparcelación

Las parcelas se subparcelarán:

- Cuando estén afectadas por distintas zonas de valor.
- Cuando estén afectadas por distintas situaciones de carácter urbanístico que afecten a la valoración del suelo.
- Cuando siendo de aplicación una zona de valor de unitario, a las mismas les sea de aplicación alguno de los coeficientes correctores del valor del suelo D) "Fondo excesivo", E) "Superficie distinta a la mínima", F) "Inedificabilidad temporal" y G) "Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública". Los criterios de subparcelación se exponen en el punto 2.2.3.10. de este capítulo.

2.2.3.4. Valoración bajo rasante

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



2.2.3.5. Parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosas

El valor de las parcelas sin edificar será el valor del suelo considerado como vacante, determinado en función de la edificabilidad considerada y del valor de repercusión para el uso previsto en la parcela de la zona de valor correspondiente. En el caso de zonas de valoración por unitario, el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario de zona a la superficie de la parcela.

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 ruinosa será el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

Para poder considerar una parcela como infraedificada, deberá tratarse de suelo a valorar por repercusión y cumplirse, además, alguna de las siguientes condiciones:

- Que la edificabilidad materializada en la parcela, sea inferior al 10% de la establecida por el planeamiento o de la media generalizada existente en la zona en la que se encuentra,
- Que la parcela tenga más del 50% de la edificación con estado de conservación ruinoso.

2.2.3.6. Parcelas subedificadas

Si éstas se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso.

No se valorará la diferencia entre el techo materializable y el efectivamente construido, salvo que ésta forme una entidad con cuota separada en la división horizontal, en cuyo caso se valorará ésta por aplicación del valor de repercusión que corresponda, no siendo de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios.

Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario que corresponda a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción descrito en el apartado 2.2.5.2.

2.2.3.7. Parcelas sobreedificadas

Si éstas se encuentran incluidas en zonas de valor con valores de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso.

Si se encuentran incluidas en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando dicho valor unitario a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción descrito en el apartado 2.2.5.2.



2.2.3.8. Suelo pendiente de desarrollo

- Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:
 - o Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso).
 - o Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).
 - o Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).
 - o En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados contruidos. No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el punto 2.2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en el citado punto, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de clave UA y NU según lo establecido para los mismos en este epígrafe.
- Suelos urbanizables incluido en sectores o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica:

- o Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo: En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario inicial establecido en la zona de valor correspondiente.

Este valor unitario inicial se ha calculado tomando en consideración:

Los costes e ingresos previsibles de la promoción, descontados financieramente al instante actual, mediante la aplicación de un método residual dinámico cuyos parámetros han sido:

Tipo de interés:

Periodo considerado de gastos:

Periodo considerado de ingresos

Valor final del producto inmobiliario:

Metros cuadrados de producto inmobiliario considerados .

- o Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario).

- o Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

2.2.3.9 Equipamientos, Dotaciones, Zonas verdes

- Suelo destinado a equipamientos y dotaciones:
 - o Se valorará por aplicación del valor de repercusión de equipamientos de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.
 - o En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de equipamiento de la zona a los metros cuadrados de suelo
- Suelo destinado a zonas verdes :
 - o Se valorará por aplicación del valor de repercusión de zonas verdes de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad considerada.
 - o En el caso de que se ubique en una zona de valoración por unitario se aplicará el valor unitario de zonas verdes de la zona a los metros cuadrados de suelo.

2.2.3.10. Coeficientes 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 coeficientes 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.

Campo de aplicación: Zonas con ordenación en Manzana cerrada. Parcelas sin edificar

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..

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

Campo de aplicación: No se aplicará, con carácter general, salvo circunstancias debidamente justificadas.

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.

Campo de aplicación: No se aplicará, con carácter general, salvo circunstancias debidamente justificadas.

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.

Campo de aplicación: Se aplicará, en su caso, únicamente en zonas valoradas por unitario. En el resto de casos no se aplicará.

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: Inferior a la mínima: Cualquier ordenación sólo si no se conceden licencias de obra, por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente. Parcelas sin edificar. Superior a 2 veces la mínima: Ordenación abierta. Sólo si no se puede subdividir y a la subparcela en exceso. No será de aplicación en suelo urbanizable.

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 ya tenidas en cuenta en la determinación del valor de la zona.

Campo de aplicación: Manzana cerrada y abierta. Parcelas sin edificar. Siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año. No será de aplicación en suelo urbanizable salvo por circunstancias debidamente justificadas que impidan completar el desarrollo urbanístico.

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: Manzana cerrada y abierta. Parcelas sin edificar. El planeamiento ha de establecer expresamente esta calificación urbanística.

2.2.4. Valoración de las construcciones

2.2.4.1. Definiciones

1. A los efectos de aplicación de la presente 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.

En el caso de los silos y depósitos, dada su naturaleza constructiva, la unidad de valoración será el volumen construido calculado en metros cúbicos

2.2.4.2. Valoración

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 coeficientes del valor de las construcciones que se refleja en el apartado 2.2.4.3 en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas que se incluye como Documento 3.

3. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido (o euros por metro cúbico en el caso de silos y depósitos correspondientes a las tipologías 10.3.6, 10.3.7 y 10.3.8), será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación de los indicados en el apartado 2.2.4.4.

4. El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido. En los silos y depósitos será el resultado de multiplicar su volumen por el precio unitario obtenido.

5. 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.

2.2.4.3. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc..	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		5.4.2 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELODROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TIPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPOSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. No obstante lo establecido en los apartados 2 y 3 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.
5. 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.

6. 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.

7. Las construcciones indispensables para las explotaciones agrarias, cuya tipología constructiva no corresponda con las existentes en el cuadro anterior, podrían ser asimiladas a las mismas, de acuerdo con los ejemplos contenidos en el catálogo de tipologías constructivas del Documento 3 de esta ponencia.

2.2.4.4. Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.

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:

$$H = \left[1 - 15 \frac{d}{u.c.100} \right]^t \quad \text{donde} \quad d = 1 - \frac{t - 35}{350} \quad \text{en la que:}$$

"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	H								
AÑOS COMPLETOS	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	3-4			3-4			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

t	H								
AÑOS COMPLETOS	USO 1°			USO 2°			USO 3°		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1-2	3-4	5-6	1-2	3-4	5-6	1-2	3-4	5-6
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.

2.2.5. Valoración catastral. Procedimiento general

2.2.5.1. 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: -Se aplicará en caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados que impida o dificulte la obtención de un rendimiento considerado como normal o tipo en su zona.

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: - Manzana cerrada. - Aquellos cuyos huecos abran todos a patio de parcela (no de manzana), considerando como tal el patio interior de parcela, o aquel que no siéndolo tenga dimensiones que hagan imposible inscribir un círculo de diámetro $d=h/3$ siendo h la altura de la edificación.

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: No se aplicará en caso de que se permita su demolición total.

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 determinación del valor de zona.

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

Campo de aplicación: Fincas afectadas por futuros viales, inconcreción, urbanística, expropiación, o fuera de ordenación por uso, mientras subsista tal situación, y siempre que no se contemple en la Ponencia dicha circunstancia. No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables. En caso de parcelas sin edificar este coeficiente es incompatible con el coeficiente F. En ningún caso será de aplicación en suelo pendiente de desarrollo

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica.

Se podrá aplicar en supuestos evidentes de depreciación económica de los recogidos para este coeficiente en el apartado 2 de la Norma 14 del Real Decreto 1020/93, que se produzcan a partir de la aprobación de esta ponencia.

En caso de producirse las circunstancias mencionadas de depreciación económica, y al objeto de garantizar lo estipulado por el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria podrá proponer, previo informe favorable de la Subdirección General de Valoración e Inspección, los criterios de aplicación de este coeficiente así como sus cuantías y elevará la propuesta a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, siendo necesaria la aprobación expresa de este órgano para la aplicación efectiva del mismo.

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en los apartados anteriores, 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.

2.2.5.2. 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 de las normas técnicas fijadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en la nueva redacción proporcionada por la Disposición adicional primera del RD 1464/2007 de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales:

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

en la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

V_r = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_c = Valor de la construcción en euros/m² 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. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

$$1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$$

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; los valores que adopta para cada una de las zonas de valor son los coordinados al efecto y reflejados en el listado de zonas de valor del capítulo 3.

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, suelos urbanizables incluidos en sectores antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como en fincas infraedificadas u ocupadas por construcciones ruinosas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adoptará valor 1,00.

En las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

Al valor individualizado resultante de la presente ponencia se aplicará el coeficiente de relación al mercado (0,5), siendo la formulación del valor catastral:

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

Capítulo 3. LISTADO DE ZONAS DE VALOR

3.1. ZONAS DE VALOR

Códigos empleados:

Z.val	Zona de valor
Z.verde	Zona verde
Industri	Industrial
Equipam	Equipamientos
Val.Uni	Valor unitario

GB Componente de gastos y beneficios de la promoción descrita en el punto 2.2.5.2.

RNN Identificación de la zona de valor de repercusión.

UNN Identificación de la zona de valor de unitario.

PRNN Identificación de la zona de valor de suelo urbanizable a valorar por repercusión una vez desarrollada.

PUNN Identificación de la zona de valor de suelo urbanizable a valorar por unitario una vez desarrollada.

Inicial Valor unitario a aplicar en zonas PRNN y PUNN antes de su desarrollo.

A, B... La letra tras el código numérico (NN) de la zona de valor indica, en su caso, la existencia de diferentes combinaciones de valores de repercusión para los usos no residenciales. En las zonas PRNN y PUNN identifica valores iniciales diferentes para un mismo código numérico

Normas:

La aplicación de los coeficientes “UA” y “NU” se describe en el punto 2.2.3.8 de este documento.

Los valores de repercusión consignados en la columna “garajes” se aplican en la valoración de garajes y trasteros que no consumen edificabilidad (bajo rasante)..

Los valores de repercusión consignados en la columna “otros 2” se aplican en la valoración de garajes y trasteros que consumen edificabilidad (sobre rasante). Se aplicará también en la valoración del suelo de las construcciones auxiliares en fondos de parcela que superen la profundidad máxima edificable, e igualmente en zonas deportivas y obras de urbanización interior en edificación abierta.

GERENCIA REGIONAL DE VALENCIA

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: ESTIVELLA

Año ponencia: 2011

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN											REDUCCIÓN			
Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	G.B.	V.Unitario Inicial	UA	NU
R38	354,00	354,00	354,00	212,00	354,00	55,50	212,00		37,00	277,50	1,30		0,60	0,80
R40	304,00	304,00	304,00	182,00	304,00	47,55	182,00		31,70	237,75	1,30		0,60	0,80
R42	256,00	256,00	256,00	154,00	256,00	39,45	154,00		26,30	197,25	1,30		0,60	0,80
R44	210,00	210,00	210,00	126,00	210,00	31,50	126,00		21,00	157,50	1,25		0,60	0,80
R55	57,00	57,00	57,00	35,00	57,00	25,20	35,00		5,80	43,50	1,15		0,60	0,80

VALORES UNITARIOS					REDUCCIÓN		
Z.Val	Val.Uni.	Z.verde	Equipam.	GB	Inicial	UA	NU
U40	119,00	12,30	92,25	1,20		0,60	0,80
U42	91,00	9,40	70,50	1,20		0,60	0,80
U46	43,00	4,40	33,00	1,10		0,60	0,80
U54	10,00	1,00	7,50	1,05		0,60	0,80