



Procedimiento para valoración de inmuebles



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidencia Segunda
y Conselleria de Vivienda
y Arquitectura Bioclimática



IVE
INSTITUTO VALENCIANO
de la EDIFICACIÓN

REDACCIÓN

Instituto Valenciano de la Edificación

Francisco Pla Alabau, Arquitecto IVE. Coordinador del área de Gestión del proceso constructivo

Isaac Villanova Civera, Arquitecto IVE

Colaboradores:

Cecilia Lázaro Moreno, Arquitecta IVE

Miguel Ángel Cardo Palacios, Departamento de valoración – Agencia Tributaria Valenciana

Amparo Burgos Veintimilla, Servicio de Vivienda Pública - Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

Lidón Bordils Bernat, Dirección Territorial de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de Castellón - Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

Maria Oliver Sanz, Gabinete de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

Ana Ros Pastor, Servicio de Promoción y Conservación de Inmuebles (EVHA)

Procedimiento para valoración de inmuebles

Índice:

INTRODUCCIÓN	2
1 VALORES DE VENTA HOMOGENEIZADOS	2
1.1 FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN DE VIVIENDAS	4
1.2 FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE	9
1.3 FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN DE TRASTEROS	10
2 VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE	11
2.1 VALOR MEDIO DE MERCADO	11
2.1 VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE	11
3 VIVIENDAS PROTEGIDAS	11

INTRODUCCIÓN

El presente procedimiento establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles en los procedimientos relacionados con la adquisición de viviendas para la ampliación del parque público de la Generalitat: concursos, expedientes de tanteo y retracto y compra directa por razones de emergencia.

El procedimiento se acompaña de dos hojas de cálculo:

- TablaTasaciónVx.x.ods

Hoja de cálculo programada conforme lo prescrito en el procedimiento para valorar un inmueble.

- ResumenVx.x.ods

Hoja de cálculo que reúne la información del conjunto de inmuebles de un mismo expediente de adquisición de viviendas.

La valoración de los inmuebles se realiza mediante la aplicación del Método de comparación, según prescribe el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo y los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo.

El valor por comparación se obtendrá a partir de una muestra estadísticamente significativa de transmisiones u ofertas comparables con el objeto de la valoración, considerando un número comprendiendo entre 6 y 9 testigos comparables y sus correspondientes valores de venta. Viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros se valorarán individualmente.

1 VALORES DE VENTA HOMOGENEIZADOS

Los valores de venta de los testigos obtenidos del mercado se corrigen mediante una serie de fórmulas y factores con el objetivo de homogeneizar sus características y circunstancias a las del inmueble a valorar, obteniéndose como resultado el **Valor de venta homogeneizado** cada uno de los testigos.

Viviendas:

$$VTH_i = VT_i \cdot M_i \cdot A_i \cdot C_i \cdot P_i \cdot T_i \cdot F_i$$

Siendo:

VTH_i = Valor de venta homogeneizado del testigo

VT_i = Valor de venta del testigo

M_i = Factor de homogeneización por Mercado

A_i = Factor de homogeneización por Antigüedad y estado de conservación

C_i = Factor de homogeneización por Calidad constructiva

P_i = Factor de homogeneización por Planta

T_i = Factor de homogeneización por Tamaño

F_i = Factor de homogeneización por Fuente

- **Plazas de garaje:**

$$VTH_i = VT_i \cdot K_i \cdot U_i \cdot D_i$$

Siendo:

VTH_i = Valor de venta homogeneizado del testigo

VT_i = Valor de venta del testigo

K_i = Factor de homogeneización por Características

U_i = Factor de homogeneización por Ubicación

D_i = Factor de homogeneización por Depreciación

- **Trasteros:**

$$VTH_i = VT_i \cdot B_i$$

Siendo:

VTH_i = Valor de venta homogeneizado del testigo

VT_i = Valor de venta del testigo

B_i = Factor de homogeneización por Accesibilidad

1.1 FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN DE VIVIENDAS

Mi : Factor de Mercado inmobiliario

Homogeneiza la situación del mercado inmobiliario del entorno próximo a la vivienda y la de los testigos. Con él se identifican áreas con diferencias de precios significativas, considerando:

- **Bajo:** Zonas en las que los precios de mercado son inferiores a los medios del municipio por ubicarse en áreas periféricas o degradadas con carencias en las dotaciones o comunicaciones o a circunstancias socioeconómicas del entorno, conjunto o edificio en el que se ubica la vivienda.
- **Consolidado:** Zonas consolidadas con las dotaciones y comunicaciones cubiertas en las que los precios de mercado son representativos de los medios del municipio.
- **Alto:** Zonas del centro urbano o con un atractivo comercial o turístico en las que los precios de mercado son superiores a los medios del municipio.

Coeficiente de Mercado inmobiliario	α_M
Bajo	0,85
Consolidado	1
Alto	1,15

El Factor de mercado inmobiliario de cada testigo “Mi” para una determinada vivienda será:

$$M_i = \frac{\alpha_{MV}}{\alpha_{MTi}}$$

Siendo:

α_{MV} = El coeficiente de situación de la vivienda objeto de la tasación

α_{MTi} = El coeficiente de situación de cada testigo “Ti” de una determinada vivienda

A_i : Factor de Antigüedad y estado de conservación

Homogeneiza la antigüedad y el estado de conservación de la vivienda y los testigos conforme al Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011) y viene determinado por la expresión:

$$A_i = \frac{1 - \alpha_{AV} \cdot F}{1 - \alpha_{ATi} \cdot F}$$

Siendo:

A_i = El Factor de antigüedad y estado de conservación de cada testigo

α_{AV} = El coeficiente de antigüedad y estado de conservación de la vivienda objeto de la tasación

$$\alpha_{AV} = 1 - \left(1 - \frac{(a_v + a_v^2)}{2}\right) \cdot DpV \cdot \alpha_{CV}$$

Siendo:

a_v = Antigüedad de la vivienda, expresado como el porcentaje transcurrido de su vida útil.
Se considera una vida útil de 100 años

DpV = El estado de conservación de la vivienda. Se determina a partir del sumatorio de la depreciación de los elementos constructivos del inmueble siendo:

Depreciación de los elementos constructivos (%)			
Elemento	Estado de conservación		
	Normal	Regular	Deficiente
Estructuras	0,00	14,00	28,00
Fachadas y cubiertas	0,00	7,00	14,00
Carpintería exterior	0,00	3,00	6,00
Carpintería interior	0,00	2,50	5,00
Tabiquería	0,00	5,00	10,00
Paramentos	0,00	6,50	13,00
Pavimentos	0,00	3,50	7,00
Techos	0,00	1,00	2,00
Eléctrica	0,00	2,00	4,00
Suministro de agua	0,00	2,00	4,00
Evacuación de aguas	0,00	1,00	2,00
Equipamiento de baños	0,00	1,00	2,00
Equipamiento de cocina	0,00	1,50	3,00

y el estado de conservación los elementos constructivos:

- **Normal:** Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- **Regular:** Cuando presenten defectos permanentes. Precisan reparaciones o un mantenimiento de mediana entidad.
- **Deficiente:** Cuando precisen reparaciones de relativa importancia.

α_{CV} = Coeficiente de calidad de la vivienda (Se detalla en el apartado siguiente)

α_{ATi} = El coeficiente de antigüedad y estado de conservación de cada testigo “ T_i ”

$$\alpha_{ATi} = 1 - \left(1 - \frac{(a_i + a_i^2)}{2}\right) \cdot D_{pi} \cdot \alpha_{Ci}$$

Siendo:

a_i = Antigüedad de cada testigo expresado como el porcentaje transcurrido de su vida útil.
Se considera una vida útil de 100 años

D_{pi} = El estado de conservación de cada testigo

Estado de conservación	D_{pi}
Normal	1
Regular	0,85
Deficiente	0,5

α_{Ci} = Coeficiente de calidad de cada testigo (Se detalla en el apartado siguiente)

F = La relación entre el valor estimado de construcción respecto al valor total de la propiedad característico de la zona. Su valor se obtiene de la tabla siguiente, siendo:

V_{med} = El precio medio de mercado de testigos considerados corregidos por el factor M_i de mercado

Vmed (€/m ²)	F	Vmed (€/m ²)	F
≤ 775	0,90	2.150	0,39
800	0,87	2.400	0,36
875	0,84	2.600	0,33
900	0,80	2.850	0,31
950	0,77	3.100	0,28
1.050	0,73	3.500	0,26
1.100	0,69	3.800	0,24
1.150	0,66	4.150	0,22
1.300	0,62	4.550	0,20
1.350	0,58	5.200	0,18
1.450	0,55	5.700	0,16
1.550	0,52	6.250	0,15
1.700	0,48	6.850	0,14
1.850	0,45	7.500	0,13
2.000	0,42	8.500	0,12

Ci : Factor de Calidad

Homogeneiza la calidad de la construcción en función de los materiales constructivos utilizados en la vivienda y los testigos, entendiendo como calidad constructiva:

- **Baja** se reserva para los supuestos de utilización generalizada de calidades constructivas muy bajas.
- **Media-baja** la inferior a la calidad media utilizada en edificaciones similares que se construyen actualmente en la Comunitat Valenciana.
- **Media** la utilizada en las Viviendas Protegidas de nueva construcción en la Comunitat Valenciana.
- **Media-alta** la superior a la calidad media utilizada en edificaciones similares que se construyen actualmente en la Comunitat Valenciana.
- **Alta** se reserva para los supuestos de utilización generalizada de calidades constructivas muy altas.

Coeficiente de Calidad	α_c
Baja	0,6
Media-baja	0,8
Media	1
Media-alta	1,2
Alta	1,4

El Factor de calidad de cada testigo “C_i” para una determinada vivienda será:

$$C_i = \frac{\alpha_{CV}}{\alpha_{CTi}}$$

Siendo:

α_{CV} = El coeficiente de calidad de la vivienda objeto de la tasación

α_{CTi} = El coeficiente de calidad de cada testigo “T_i” de una determinada vivienda

P_i : Factor de Planta

Homogeneiza la planta en la que se ubican la vivienda y los testigos.

Coeficiente de Planta	α_P
Baja	0,90
Primera	0,90
Segunda o tercera (sin ascensor)	0,80
Cuarta o superior (sin ascensor)	0,75
Ático con terraza	1,10
Resto	1,00

El Factor de planta de cada testigo “P_i” para una determinada vivienda será:

$$P_i = \frac{\alpha_{PV}}{\alpha_{PTi}}$$

Siendo:

α_{PV} = El coeficiente de planta de la vivienda objeto de la tasación

α_{PTi} = El coeficiente de planta de cada testigo “T_i” de una determinada vivienda

T_i : Factor de Tamaño

Homogeneiza el tamaño de la vivienda y los testigos en función de la superficie construida incluyendo elementos comunes.

Coeficiente de Tamaño	α_T
< 60 m ²	1,05
≥ 60 m ² y < 150 m ²	1,00
≥ 150 m ² y < 200 m ²	0,95
≥ 200 m ² y < 250 m ²	0,90

$\geq 250 \text{ m}^2 \text{ y } < 300 \text{ m}^2$	0,85
$\geq 300 \text{ m}^2$	0,80

El Factor de tamaño de cada testigo “ T_i ” para una determinada vivienda será:

$$T_i = \frac{\alpha_{TV}}{\alpha_{TTi}}$$

Siendo:

α_{TV} = El coeficiente de tamaño de la vivienda objeto de la tasación

α_{TTi} = El coeficiente de tamaño de cada testigo “ T_i ” de una determinada vivienda

Fi : Factor de Fuente

Los valores de venta de los testigos obtenidos de ofertas de publicadas en portales inmobiliarios se deprecian en un 10%, por lo que en dichos casos:

$$F_i = 0,90$$

1.2 FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE

Ki : Factor de Características

Homogeneiza el tamaño y la maniobrabilidad de la plaza de aparcamiento y los testigos

Coeficiente de Características	α_K
Plaza de coche más moto	1,30
Plaza de coche	1,00
Plaza tamaño reducido o de difícil maniobra	0,80
Plaza de moto	0,30

El Factor de características de cada testigo “ K_i ” para una determinada plaza de aparcamiento será:

$$K_i = \frac{\alpha_{KV}}{\alpha_{KTi}}$$

Siendo:

α_{KV} = El coeficiente de características de la plaza de aparcamiento objeto de la tasación

α_{KTi} = El coeficiente de características de cada testigo “ T_i ” de una determinada plaza de aparcamiento

Ui : Factor de Ubicación:

Homogeneiza la ubicación de la plaza de aparcamiento y los testigos.

Coeficiente de Situación	α_U
Planta baja	1,20
Sótano primero	1,00
Sótano segundo	0,90
Sótano tercero y siguientes	0,80
Descubierto, en superficie	0,50

El Factor de ubicación de cada testigo “ U_i ” para una determinada plaza de aparcamiento será:

$$U_i = \frac{\alpha_{UV}}{\alpha_{UTi}}$$

Siendo:

α_{UV} = El coeficiente de ubicación de la plaza de aparcamiento objeto de la tasación

α_{UTi} = El coeficiente de ubicación de cada testigo “ T_i ” de una determinada plaza de aparcamiento

Di : Factor de Depreciación:

Homogeneiza la depreciación de la plaza de aparcamiento y los testigos.

Coeficiente de Depreciación	α_D
No aplicable	1,00
Depreciación económica por antigüedad y/o estado de conservación	0,70
Depreciación funcional por construcción y/o diseño inadecuados a exigencias normativas o de mercado.	0,70

El Factor de depreciación de cada testigo “ D_i ” para una determinada plaza de aparcamiento será:

$$D_i = \frac{\alpha_{DV}}{\alpha_{DTi}}$$

Siendo:

α_{DV} = El coeficiente de ubicación de la plaza de aparcamiento objeto de la tasación

α_{DTi} = El coeficiente de ubicación de cada testigo “ T_i ” de una determinada plaza de aparcamiento

1.3 FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN DE TRASTEROS

Bi : Factor de Accesibilidad

Homogeneiza la accesibilidad del trastero y los testigos

Coeficiente de Situación	α_B
Sótano primero	1,00
Sótano segundo	0,90
Sótano tercero y siguientes	0,80
Planta baja	1,20
Plantas sobre la baja con ascensor	1,00
Plantas sobre la baja sin ascensor	0,70

El Factor de accesibilidad de cada testigo “Bi” para un determinado trastero será:

$$B_i = \frac{\alpha_{BV}}{\alpha_{BTi}}$$

Siendo:

α_{BV} = El coeficiente de ubicación de la plaza de aparcamiento objeto de la tasación

α_{BTi} = El coeficiente de características de cada testigo “Ti” de un determinado trastero

2 VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE

2.1 VALOR MEDIO DE MERCADO

Se define el valor medio de mercado de un determinado inmueble como la media de los valores de venta homogeneizados de los testigos, desechando los testigos cuyo valor de venta homogeneizado difiera más de un 25% del valor medio.

2.2 VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE

El valor de mercado del inmueble es el resultado de multiplicar el valor medio de mercado por la superficie catastral construida con elementos comunes.

3 VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el caso de viviendas protegidas acogidas al régimen de protección no vencido, la valoración del inmueble será el menor valor de entre el valor de mercado obtenido y su precio máximo de venta establecido por el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat (Decreto 68/2023 y sus modificaciones).