



UNIVERSITAT
POLITÀCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

**Trabajo Final de Grado
Grado en Arquitectura Técnica
ETS de Ingeniería de Edificación**

ELABORACIÓN Y APLICACIÓN DE UNA PONENCIA DE VALORES PARA LA OBTENCIÓN DE VALORES CATASTRALES

Elia Valls Lorente 20834398-D
2018-2019 Grupo Dispensa

Tutor: Pedro Gerardo Salinas Martínez

Resumen/Summary

Con el presente trabajo final de grado, trataré de explicar que una ponencia de valores de un municipio contiene los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles. Explicaré como se elabora una ponencia de valores a partir de un estudio de mercado coordinado a nivel nacional que tiene como objetivo el análisis del conjunto de actos de compra y venta de unos bienes determinados, en un tiempo y espacio concreto.

Se ha analizado las partes de una ponencia de valores, los elementos contenidos en la misma y la normativa catastral necesaria para obtener las valoraciones de bienes inmuebles de distinta tipología constructiva. Para ello, me he centrado en la Ponencia Total de valores del municipio de San Miguel de Salinas, municipio de la provincia de Alicante.

En la última parte del trabajo, se ha analizado la modificación de la definición de bienes inmuebles de naturaleza urbana del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y como dicha modificación ha repercutido en la valoración catastral.

With the present final degree project, I will try to explain that a report of cadastral values of a municipality contains measurement bases, urban planning and other precise elements to carry out the determination of the cadastral value of urban real estate. I will explain how a report of cadastral values is made from a market research coordinated at a national level that has the objective of analyzing the price of urban properties, in a specific time and space.

I have analyzed the parts of a report of cadastral values, the elements contained in it and the cadastral regulations needed to obtain the valuations of urban properties of different construction types. For this, I focused on the Total Report of values of the municipality of San Miguel de Salinas, municipality of the province of Alicante.

In the last part of the document, I have analyzed the modification of the definition of urban properties an urban land by RD 1/2004, "Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario", and how this modification has had an impact on the cadastral valuation.

Palabras claves/ Keyword

Ponencia de valores, Valor catastral, estudio de mercado, Catastro

The report of cadastral values, Cadastral value, market research, Cadastre

Acrónimos

DGC: Dirección General del Catastro

IEF: Instituto de Estudio Fiscales

LCI: Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario

LPGE: Ley General de Presupuestos del estado

LRHL: Ley 51/2002 de reforma de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

M: Representativo del valor medio en venta del m² de edificación residencial en obra nueva

MBC: Módulos básicos de construcción

MBR: Módulos básicos del suelo

PVCCG: Procedimientos de valoración colectiva

RM: coeficiente de relación al mercado

SGVI: Servicios Generales de Valoración e Inspección

SUNAU: Suelo de naturaleza urbana

TRLCI: El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo

TRLRHL: El Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por RDL 2/2004, también de 5 de marzo

ÍNDICE

1.-HISTORIA DEL CATASTRO.....	8
1.1.-EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CATASTRO EN ESPAÑA.....	9
2.-INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN CATASTRAL.....	13
2.1.-CONCEPTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO.....	14
2.2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CATASTRO.....	14
2.3.-SUMINISTRADORES DE INFORMACIÓN DEL CATASTRO.....	15
2.4.-FINALIDAD DEL CATASTRO.....	15
2.5.-FUNCIONES DEL CATASTRO.....	15
2.6.-DEFINICIÓN DEL VALOR CATASTRAL.....	16
3.-PONENCIAS DE VALORES.....	18
3.1.-DEFINICIÓN DE PONENCIA.....	19
3.2.-MARCO NORMATIVO.....	19
3.3.-LA COMPETENCIA DE LA ELABORACIÓN DE UNA PONENCIA.....	19
3.4.-CLASES DE PONENCIAS.....	19
3.5.- CUANDO SE REALIZA UNA PONENCIA Y EFECTOS DE LOS VALORES CATASTRALES RESULTANTES.....	20
3.6.-ELABORACIÓN DE UNA PONENCIA.....	20
3.6.1.-Proceso previo a comenzar elaboración de la Ponencia Total.....	20
3.7.-APROBACIÓN DE UNA PONENCIA.....	21
3.8.-CONTENIDO DE LAS PONENCIAS.....	22
4.-LA VALORACIÓN CATASTRAL.....	23
4.1.-VALORACIÓN DEL SUELO.....	24
4.1.1.-Criterios generales de valoración del suelo, con indicación de los casos de valoración por unitario y por repercusión.....	24
4.1.2.-Determinación de edificabilidades.....	24
4.1.3.-Campos de aplicación de coeficientes correctores del valor del suelo.....	24
4.1.4.-Fórmula del valor del suelo.....	25
4.2.-VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.....	25
4.2.1.-Coeficientes correctores de la construcción.....	26
4.2.2.-Fórmula del valor de la construcción.....	28
4.3.-VALORACIÓN CATASTRAL.....	28
4.3.1.-Coeficientes correctores conjuntos.....	28
Son coeficientes correctores conjuntos según la norma14 del RD1020/93 (Se aplican al valor el suelo como al valor de la construcción):.....	28
4.3.2.-Formula del valor de venta.....	28
4.3.3.-Formula del valor catastral.....	30
5.-ANÁLISIS DEL DOCUMENTO 2 “ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE MERCADO DE LA PONENCIA DE SAN MIGUEL DE SALINAS (ALICANTE).....	31
5.1.- INTRODUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO.....	32
5.2.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO.....	32
5.2.1.-Partes del Estudio de Mercado Inmobiliario.....	32
5.3.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO 2 DE LA PONENCIA DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE SALINAS (ALICANTE).....	33
5.3.1.- Ámbito del estudio.....	34
5.3.2.-Análisis socio económico y territorial.....	35
5.3.3.-Análisis de los datos inmobiliarios.....	38

6.-EJEMPLO DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE MERCADO.....	41
6.1.- ESTUDIO DE MUESTRAS DE MERCADO.....	42
6.2.-EJEMPLO DE FICHA DE MUESTRA DEL ESTUDIO DE MERCADO.....	43
6.3.-ANÁLISIS DE LOS TESTIGOS.....	44
6.3.1.-Primero.- Valoración por unitario o repercusión.....	44
6.3.2.-Segundo.-Determinamos el Coeficiente N20 según tipología y categoría constructiva.....	46
6.3.3.Tercero.-Determinar el Coeficiente H y Coeficiente I.....	49
6.4.-COORDINACIÓN DE LA PONENCIA Y FILTRADO DE LOS TESTIGOS.....	51
6.4.1.-Filtrado muestras para la coordinación.....	53
6.4.2.Segundo.- Filtro de las muestras más elevadas.....	55
6.4.3.Tanteo combinaciones MBR-MBC.....	57
6.5.-JERARQUÍA DE VALORES PARA EL MBR5.....	63
6.6.-ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO.....	65
6.6.1.-Criterios para la delimitación del suelo de naturaleza urbana.....	67
6.7.-OBTENCIÓN ZONAS DE VALOR.....	69
6.7.1.-Análisis muestras. Filtrado muestras.....	69
6.7.1 Estudio de posible jerarquía de cada muestra.....	72
6.7.2.-Ajuste de la zona y determinación del VR.....	74
6.7.3.-Estudio del RM resultante.....	75
6.7.4.-Ratios de comprobación de la valoración.....	78
7.-CARTOGRAFÍA DE PONENCIA DE SAN MIGUEL DE SALINAS (ALICANTE).....	79
Datos necesarios para la valoración de bienes inmuebles.....	79
7.1.-CARTOGRAFÍA SAN MIGUEL DE SALINAS.....	80
8.-ANÁLISIS PONENCIA DEL MUNICIPIO SAN MIGUEL DE SALINAS Y APLICACIÓN EN LA VALORACIÓN CATASTRAL.....	83
8.1.-ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO.....	84
8.2.-JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA.....	84
8.3.- CRITERIOS DE COORDINACIÓN DE LA PONENCIA DE SAN MIGUEL DE SALINAS.....	85
8.4.-DIVISIÓN EN POLÍGONOS.....	87
8.5.- ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA DE SAN MIGUEL DE SALINAS.....	89
9.-EJEMPLOS DE VALORACIÓN CATASTRAL.....	92
9.1.-VIVIENDA PLURIFAMILIAR- Valoración por REPERCUSIÓN.....	93
9.1.1.-Fórmula de valoración para una vivienda plurifamiliar:.....	93
9.1.2.-Ubicación parcela.....	95
9.1.3.-Croquis catastral.....	95
9.1.4.-Superficies construidas.....	98
9.1.5.-Obtención de la zona de valor.....	99
9.1.6.-Valoración construcción.....	101
9.1.7.-Valor Catastral.....	107
9.2.-VIVIENDA UNIFAMILIAR- Valoración por UNITARIO.....	108
9.2.1.-Fórmula valoración vivienda unifamiliar.....	108
9.2.3.-Ubicación parcela.....	110
9.2.2.- Croquis catastral formato FCXX.....	111
9.2.3.-Superficies construidas.....	112
9.2.4.-Valoración vivienda unifamiliar desde el 2009.....	113
9.2.5.- Zona de valor.....	114
9.2.6.-Valoración del Suelo.....	115
9.2.6.-Valor de la construcción.....	119

9.2.7.-Valor Venta.....	120
10.-PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE VALORACIÓN COLECTIVA.....	121
10.1.-ANTECEDENTES.....	122
10.2.-DEFINICIÓN DE PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE VALORACIÓN COLECTIVA	122
CONCLUSIONES.....	125
BIBLIOGRAFÍA.....	127

1.-HISTORIA DEL CATASTRO

1.1.-EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CATASTRO EN ESPAÑA

Ya los romanos crearon su “Catastro General del Imperio” en el que detallaron la extensión de los terrenos, su titularidad, sus ocupantes y la tasa impositiva a satisfacer.

La historia del catastro en España es **la historia del principio de la justicia tributaria**, teniendo en cuenta que el catastro no es sólo una cuestión técnica o una actividad burocrática, sino que se trata de una decisión fuertemente política.

La historia del Catastro en España discurre pareja al nacimiento y evolución del Estado Moderno, y sus momentos de mayor a menor significación han sido, generalmente, un reflejo de las situaciones por las que ha atravesado la Hacienda Pública. Podemos diferenciar tres grandes etapas:

- **1ª Etapa.** De los orígenes del Catastro Moderno en España a la Reforma de Mon.
- **2ª Etapa.** Desde la Ley del Catastro parcelario de 1906 hasta la Constitución de 1978.
- **3ª Etapa.** Desde la Constitución de 1978 hasta la actualidad.

1ª Etapa. De los orígenes del Catastro Moderno en España a la Reforma de Mon.

En España los sistemas catastrales tienen su origen a principios del siglo XVIII durante el reinado de Felipe V, que supuso la centralización del Estado y la necesidad de uniformar leyes e instituciones en todo el territorio y se precedió a la reforma fiscal con la implantación de:

- La Única Contribución en Aragón
- El equivalente en Valencia
- El Catastro en Cataluña y
- La Talla General en Baleares

Con el fin de que estos territorios contribuyesen a la Hacienda Real con el equivalente de las Rentas que pagaba Castilla.

José Patillo, elaboró la normativa del Catastro Catalán, ordenando formar un censo de la riqueza y población de Cataluña, para que se tributase en función de los bienes y rendimientos que cada uno tuviese, aunque finalmente se combinó con un sistema de cupo, y se acabó contribuyendo en función de lo que la Corona deseaba recaudar en cada territorio. Fue el primer intento de distribuir la imposición de forma proporcional a la riqueza del contribuyente.

El **Catastro de Ensenada** es la denominación que se da a la “averiguación” llevada a cabo en los territorios de la Corona de Castilla, para conocer, registrar y evaluar los bienes, así como las rentas y las cargas, de los que fuesen titulares sus moradores, debiendo quedar estos también formalmente registrados.

El propósito principal de este proceso era simplificar las vigentes rentas provinciales, muy complicadas y sustituirlas por una **única Contribución, proporcional a la riqueza de cada contribuyente.**

El Catastro, se realizó a partir de las declaraciones individuales, que se hicieron cabeza a cabeza, tanto unidades familiares, como institucionales. En esto consiste el Catastro: declaraciones de bienes de los titulares, comprobación de la veracidad por la Administración con ayuda de los peritos y técnicos, constitución de los libros donde se registraba todo, cálculo del valor fiscal de esos bienes.

A pesar de las resistencias y ocultaciones a las que se tuvo que enfrentar la elaboración de este Catastro, hay unanimidad en considerar que el Catastro de Ensenada fue una de las operaciones de información fiscal mejor diseñada y ejecutada.

La primera de las grandes **reformas hacendísticas** fue obra de **Alejandro Mon y Ramón de Santillana en 1845**, la cual se centró fundamentalmente en simplificar la selva tributaria que constituían las rentas e ingresos estatales, estableciéndose como tributo directo la contribución de inmuebles, cultivos y ganaderías, con esta reforma el Estado, a través del Ministerio de Hacienda, fijaba anualmente por ley el rendimiento total del impuesto y el cupo correspondiente a cada provincia.

La evaluación de la riqueza se iniciaba con al Declaración jurada de los propietarios y, a partir de ella, tras una serie de trabajos periciales, se creaba la Cartilla Evaluatoria del Municipio donde se recogían los cálculos que daban lugar a la Base Imponible de cada tributo.

Las Declaraciones y la Cartilla constituían el Padrón General de la Riqueza de cada pueblo, que pronto pasó a denominarse "Amillaramiento" que se realizaba aún sin el apoyo de un catastro parcelario.

2ª Etapa. Desde la Ley del catastro parcelario de 1906 hasta la Constitución de 1978.

La **Ley del Catastro Parcelario de 23 de marzo de 1906**, constituyó un hito importante en la formación de un sistema catastral avanzado, gracias a la utilización de planos topográficos. Supuso la **realización de un Catastro Parcelario** con aplicaciones fiscales y jurídicas. Fue un proyecto ambicioso que pretendía a la vez, conseguir un equitativo reparto de la carga tributaria, disponer de un buen conocimiento del territorio y coordinarse con el Registro de la Propiedad.

El proceso del catastro se dividía en dos fases:

- **1ª fase: Avance Catastral** que consistía a su vez en dos partes o grupos de trabajo, la planimetría o levantamiento de los planos de los términos municipales a escala 1:25.000 y los trabajos agronómicos.
- **2ª fase: El Catastro Topográfico Parcelario**, conlleva el levantamiento topográfico de todas las lindes

La Imposición Inmobiliaria recibió el nombre de Contribución Territorial. Y se establecieron dos sistemas de exacción, la Contribución Territorial Urbana y la Contribución Rústica y Pecuaria.

La Ley 41/1964 sobre a Reforma del Sistema Tributario marca una nueva etapa en la imposición inmobiliaria.

En 1966 se aprueban los Textos Refundidos de la Contribución Territorial Urbana (Decreto 1251/66) y de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria (Decreto 1330/66).

El Texto Refundido de la Contribución Territorial Urbana supuso una profunda reforma en la tributación urbana, el hecho imponible de esta Contribución lo constituía:

- La percepción, devengo o susceptibilidad de obtención de los rendimientos de los bienes calificados tributariamente de naturaleza urbana.
- Y la utilización, goce, o posesión en virtud de un derecho real de los bienes que produzcan o sean susceptibles de producir los expresados rendimientos.

La base imponible se establecía en función de los valores y rentas catastrales de los bienes inmuebles urbanos.



Imagen 1. "Los levantamientos topográficos-parcelario de la Junta General de Estadística en Soria (1867-1869)"
Fuente: Revista del Catastro

3ª Etapa. Desde la Constitución de 1978 hasta la actualidad.

En 1978, la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas transforma las contribuciones territoriales en un tributo local, por lo que en 1979, se toman una serie de medidas para la financiación de las Corporaciones Locales.

Se crearon los Consorcios para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales Rústica y Pecuaria y Urbana, que fueron organismos de funcionamiento autónomo. Debido a la falta de planificación estatal y de uniformidad en la recogida y tratamiento de datos y en las valoraciones, los Consorcios son suprimidos y se crea el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y que desde 1993 pasaría a convertirse en la actual **Dirección General de Catastro, integrada en la estructura orgánica del Ministerio de Economía y Hacienda.**

La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL) que introdujo importantes cambios y entraron en vigor el 1 de enero de 1990. Principalmente fueron:

- Englobar la contribución Rústica y Urbana en el nuevo Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI
- Y sujetar la anterior contribución Pecuaria al Impuesto de Actividades Económicas, IAE.

La nueva ley establecía como base imponible del IBI el valor catastral de los bienes inmuebles rústicos y urbanos, que se fijaba tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, sin que en ningún caso pudiera exceder de éste,

Para la determinación de los valores catastrales de los inmuebles urbanos se debían realizar previamente, la delimitación de suelo de naturaleza urbana del municipio y posteriormente, la Ponencias de valores, definidas como documentos administrativos donde se recogían los valores de suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se referían.

Posteriormente se aprueban por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, las vigentes normas técnicas de valoración catastral, que sustituían a las anteriores de 1982 y sus posteriores modificaciones de 186 y 1989.

En el año 2002 se aprueba la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario (LCI) y Ley 51/2002 de reforma de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL). De esta forma, quedaron separadas la regularización del impuesto, contenida únicamente en la LRHL y la regularización catastral que se recogía en la LCI.

Finalmente, y para sistematizar y reunir en una sola norma la totalidad del procedo descrito, se aprueban:

- El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo (TRLCI).
- El Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por RDL 2/2004, también de 5 de marzo (TRLRHL).

2.-INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN CATASTRAL

2.1.-CONCEPTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO

El art. 1 del TRLCI define el Catastro inmobiliario como un **registro administrativo** dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley.

Son **características esenciales** del Catastro:

- Es un **inventario o registro público**; al servicio no sólo de las distintas Administraciones sino del ciudadano y de la sociedad en general. Permite la consulta y certificación de los datos.
- **Global**, de todos los bienes inmuebles de un determinado ámbito territorial.
- **Actualizado**. El catastro tiene como objeto material el bien inmuebles, la realidad física.

El **origen y principal uso del Catastro** en nuestro país ha sido, **el tributario** como lo demuestra que las normas reguladoras hayan permanecido unidas a las leyes tributarias.

Sin embargo, como recoge la exposición de motivos del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Catastro Inmobiliario (en adelante TRLCI) en las dos últimas décadas se ha producido una evolución en la que el Catastro **se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general**.

El Catastro es un registro de **inscripción obligatoria** en el que se describirá cada inmueble conforme a "**sus características físicas, económicas y jurídicas**, entre las que se encuentran la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, **el valor catastral** y el titular catastral".

La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conlleva en su caso, la asignación del **VALOR CATASTRAL**, es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sea necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerden con la realidad (art. 11TRLCI)

2.2.-ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL CATASTRO

Una de las características esenciales del Catastro en España es ser un **catastro de ámbito nacional** así lo refleja el art.1 punto 1 del TRLCI " El ámbito de aplicación que será todo el territorio nacional, **sin perjuicio de lo previsto en los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra**".



Imagen 2. Ámbito territorial del Catastro.
Fuente IEF

2.3.-SUMINISTRADORES DE INFORMACIÓN DEL CATASTRO

Todos deben colaborar con el Catastro suministrando la información necesaria sobre la incorporaciones de las alteraciones en los bienes inmuebles.

- Los titulares catastrales o quienes ostenten derechos reales sobre los inmuebles (art. 10,14 y 36.1 TRLCI)
- Las Administraciones y demás entidades públicas (art. 114 y 36.3 TRLCI)
- Los notarios y registradores de la propiedad (art. 14 y 36.3 TRLCI)



2.4.-FINALIDAD DEL CATASTRO

- La finalidad principal del Catastro inmobiliario es de carácter fiscal, dado que se establece como primer principio inspirador que está al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria.
- Su origen, evolución y principal función actual es la de servir de vehículo de financiación a las entidades locales
- También sirve de elemento de lucha contra el fraude inmobiliario para la correcta aplicación del sistema tributario.

2.5.-FUNCIONES DEL CATASTRO

Son funciones del Catastro:

FUNCIÓN FISCAL DEL CATASTRO

- IMPUESTOS LOCALES
 - **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)** principal impuesto
 - Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
 - Contribuciones especiales
 - Tasas municipales

- **IMPUESTOS ESTATALES**
 - Impuesto sobre la Renta de las Persona Físicas
 - Impuesto sobre el Patrimonio
- **IMPUESTOS AUTONÓMICOS**
 - Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
 - Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
- **PARA ASIGNACIÓN EQUITATIVA DE LOS RECURSOS PÚBLICOS:**
 - Ayudas de servicios sociales
 - Ayudas vivienda
 - Becas de educación
 - Justicia Gratuita
- **SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE PARCELAS**

FUNCIÓN DE BANCO DE DATOS DEL TERRITORIO

- **MEDIO AMBIENTE:** políticas forestales, de ocupación del suelo..
- **PROTECCIÓN CIVIL:** mapas de riesgos y contingencias...
- **ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:** planificación y gestión de infraestructuras, urbanismos...
- **SECTOR PRIVADO:** facilita la redacción de proyectos de arquitectura

FUNCIÓN JURÍDICA DEL CATASTRO

- **TRIBUNAL DE JUSTICIA:** La información catastral está a su servicio, y es obligatorio su uso en determinados procedimientos judiciales civiles.
- **SEGURIDAD EN EL MERCADO INMOBILIARIO:** La referencia catastral y la CCDG que identifica los inmuebles es obligatorio en el tráfico inmobiliario
- **CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** La Cartografía catastral sirve de base al Registro para identificar e inmatricular fincas.
- **LA COORDINACIÓN CATASTRO- REGISTRO:** aumenta la seguridad de los datos registrales sobre la ubicación y delimitación de las fincas registrales
- **GESTIÓN DE DOMINIO PÚBLICO:** protección del dominio público inventario, expropiaciones, concentración parcelaria...

2.6.-DEFINICIÓN DEL VALOR CATASTRAL

“El valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la **Ponencia de valores** del municipio correspondiente” definición Fuente: Portal de la Dirección General del Catastro <http://www.catastro.meh.es/>

Para determinar el valor catastral de un inmueble se consideran esencialmente los siguientes componentes:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.

- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- Las circunstancias y valores del mercado valor del suelo, valor de la construcción y gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción.

Con carácter general, el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado. A tal efecto, mediante orden ministerial se ha fijado un coeficiente de **referencia al mercado del 0,5 en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia**. En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Los valores catastrales se pueden actualizar anualmente mediante la aplicación de coeficientes aprobados por las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

3.-PONENCIAS DE VALORES

3.1.-DEFINICIÓN DE PONENCIA

Las ponencias de valores son los **documentos administrativos** que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refiera. (Art. 25 TRLCI y Norma 22 RD 1020/1993)

3.2.-MARCO NORMATIVO

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. (TRLCI)
- R.D 417/2006, de desarrollo del TRLCI
- R.D 1020/1993, normas de valoración de inmuebles urbanos
- 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.
- Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el modulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

3.3.-LA COMPETENCIA DE LA ELABORACIÓN DE UNA PONENCIA

Las Ponencias son realizadas por las **Gerencias Territoriales de la Dirección General del Catastro**.

La Dirección General del Catastro (DGC):

Se encuentra dentro de la Secretaría de Estado de Hacienda. Es el órgano directivo que tiene encomendada la formación y mantenimiento del **Catastro Inmobiliario** así como la información catastral.

La DGC desarrolla sus funciones a través de los Servicios Centrales y los Servicios Territoriales, éstos últimos constituidos por las Gerencias Regionales y Territoriales.

3.4.-CLASES DE PONENCIAS

Las ponencias de acuerdo con el art. 26 del TRLCI será de **ámbito municipal**, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifique una extensión mayor.

Dentro de su **ámbito territorial**, las ponencias de valores podrán ser:

- **Totales**, cuando se extiendan a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.
- **Parciales**, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas o áreas de municipio, o con características constructivas que requieran su valoración singularizada.
- **Especiales**, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales. (BICE)

3.5.- CUANDO SE REALIZA UNA PONENCIA Y EFECTOS DE LOS VALORES CATASTRALES RESULTANTES

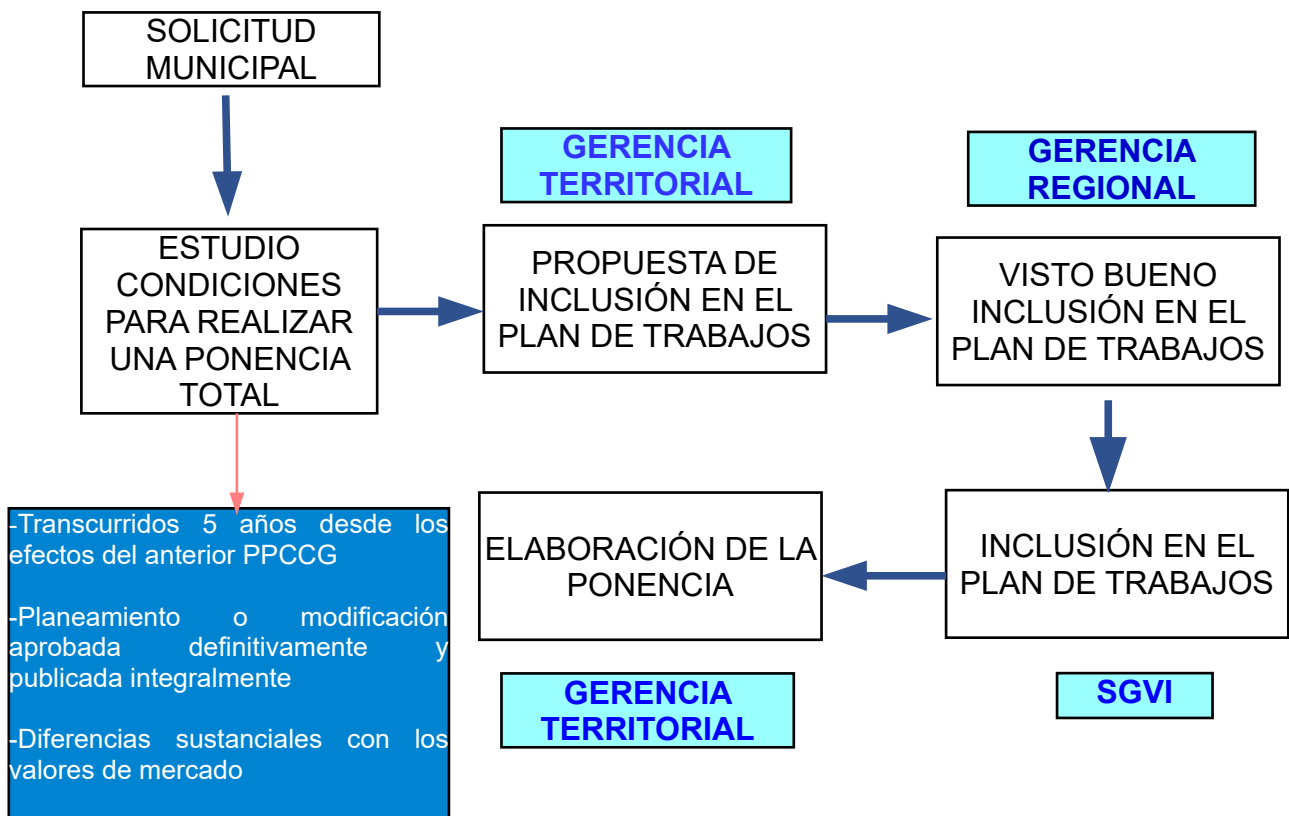
- Transcurridos al menos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales del anterior Procedimiento de valoración colectiva (PVCCG). En todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha. (art. 28.3 a) TRLCI)
- Cuando se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para determinación de los valores catastrales vigentes (art. 28.2 TRLCI)
- Previa solicitud municipales (Circular 01.04/ 2004, de 12 de marzo)

Efectos de los valores catastrales resultantes del PVCCG (PONENCIA TOTAL):

- Desde el 1 de enero del año siguientes a aquel en que se notifique el valor resultante.

3.6.-ELABORACIÓN DE UNA PONENCIA

3.6.1.-Proceso previo a comenzar elaboración de la Ponencia Total



Esquema 1. “Proceso previo al comenzar la elaboración de una ponencia total”. Fuente: IEF

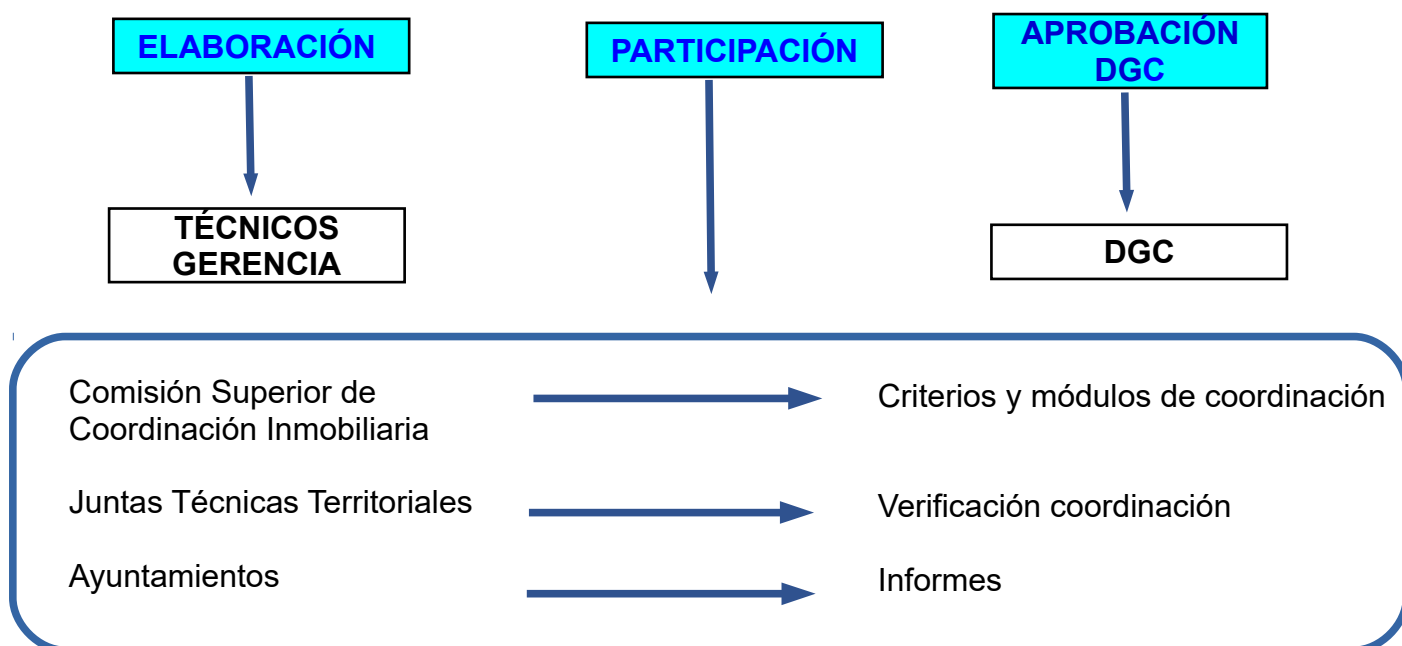
Las Ponencias son realizadas por las Gerencias Territoriales de la Dirección General del Catastro teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario.

Previamente a su aprobación, las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria Urbana deberán **verificar el cumplimiento de los criterios de coordinación** establecidos y emitir el correspondiente informe.

Una vez realizada su elaboración, y previamente a su aprobación, las ponencias de valores totales y parciales se someterán a informe del ayuntamiento o ayuntamientos interesados, en plazo y con los efectos señalados en el art. 80 “Emisión de informes” de la **Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas**.

Dicho informe será **facultativo y no vinculante**, deberá emitirse en el plazo de 10 días hábiles y de no emitirse en el plazo señalado podrán proseguir las actuaciones, debiendo levantar diligencia de tal hecho, si sucede, el Gerente que corresponda. Si el informe se emite fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta.

Si el informe emitido en plazo, propone modificaciones de la Ponencia la Gerencia incorporará las correcciones observadas que entienda que deben recogerse, siempre que éstas no contradigan los criterios de coordinación aprobados por la Comisión Superior de Coordinación y se remitirá a la Junta Técnica de Coordinación copia de los documentos modificados de la Ponencia para actualizarla.



Esquema 2. “Elaboración de una ponencia”. Fuente: IEF

3.7.-APROBACIÓN DE UNA PONENCIA

Una vez en este punto, se procederá a la apertura de un trámite de audiencia colectivo conforme al artículo 26.2 del RD 417/2006, a cuyo efecto se publicará un edicto en el Boletín Oficial que corresponda atendiendo al ámbito territorial del procedimiento de que se trate, en el que se anunciará la apertura de mencionado trámite. De tal modo, que se extenderá por un periodo de **diez días**, durante el cual los titulares catastrales podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

Una vez coordinada e informada la aprobación de la Ponencia, los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores totales o parciales se publicarán por edicto en el boletín oficial de la provincia. Y cuando se trate de ponencias de valores especiales, el edicto se insertará en el Boletín Oficial del Estado o en el de la provincia, según que su ámbito territorial exceda o no del provincial.

En lo que respecta, a la competencia para llevar a cabo su aprobación, debemos indicar , en primer lugar, que de acuerdo con el art. 2 del TRLCI, **la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la Dirección General del Catastro.**

Pero sin embargo a esto, debemos establecer una serie de excepciones debido a las delegaciones llevadas a cabo por la dirección general, así pues las ponencias totales serán competencia de la Dirección general pero las parciales serán competencia del Gerente o Subgerente.

3.8.-CONTENIDO DE LAS PONENCIAS

Las ponencias de valores están formadas por los siguientes documentos:



- **Documento 1:** contiene la Memorias, los criterios de valoración y el listado de Zonas de Valor.
- **Documento 2:** Análisis y conclusiones del estudio del mercado inmobiliario
- **Documento 3:** Catálogos de tipologías constructivas y estados de vida
- **Documento 4:** Cartografía



El Estudio de Mercado se elabora como un documento independiente y previo a la redacción de la Ponencia de Valores.

Según el apartado 3 de la **Circular 02.03/17/P**, de 27 de octubre, sobre el acceso a la Información Catastral establece que “ a tenor de lo establecido en la normativa catastral y su aplicación por los tribunales, tanto económico-administrativos como de la jurisdicción contencioso-administrativa, se debe concluir que los estudios de mercado no forman parte del expediente de aprobación de las ponencias de valores, por lo que **no se debe facilitar el acceso** ni durante la tramitación del expediente de aprobación de la ponencias de valores, ni una vez concluida dicha tramitación”.

4.-LA VALORACIÓN CATASTRAL

4.1.-VALORACIÓN DEL SUELO

Según la norma 9 “Valoración del suelo” del RD1020/93 “Como norma general, el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión definido en pesetas por metro cuadrado de construcción real o potencial “

4.1.1.-Criterios generales de valoración del suelo, con indicación de los casos de valoración por unitario y por repercusión

Según la norma 9 “Valoración del suelo” del RD1020/93 “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** .

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; del destinado a usos dotacionales, tales como deportivos, sanitarios, religiosos, etc..., y de aquellos otros destinados a 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**.
- d) Cuando se trate de **suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de la edificabilidad** o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.
- e) El **suelo sin edificar**, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan.

4.1.2.-Determinación de edificabilidades

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, se consideran las edificabilidades permitidas por el planeamiento o la media del la edificabilidad permitida por el planeamiento cuando éste fije edificabilidades concretas sensiblemente semejantes en manzana.

4.1.3.-Campos de aplicación de coeficientes correctores del valor del suelo

- En suelo valorado por **REPERCUSIÓN**, dado que es el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, únicamente se podrá aplicar los coeficientes A y B

VALORADO POR REPERCUSIÓN



Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública

Coeficiente B) Longitud de Fachada

- En suelo valorado por **UNITARIO**, como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado se podrán aplicar **TODOS** los coeficientes cuando proceda

**VALORADO POR
UNITARIO**

Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública

Coeficiente B) Longitud de Fachada

Coeficiente C) Forma irregular

Coeficiente D) Fondo excesivo

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima

Coeficiente F) Inedificabilidad temporal

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

4.1.4.-Fórmula del valor del suelo

V suelo= Superf constr. x VR x coef. Correctores del suelo

4.2.-VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de coeficientes el valor de las construcciones de la Norma 24 “Referencia de los valores catastrales con los del mercado inmobiliario” del 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.

Según la Norma 11 del RD 1020/1993 “Valor de las Construcciones” establece que “La asignación de un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (**MBC**), definido en €/metro cuadrado, al que se le aplicará el **coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20** que corresponda, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.

2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la **superficie construida** por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los **coeficientes correctores** del valor de las construcciones definidos en la norma 13 siguiente que le fueran de aplicación.”

Por otra parte, la Norma 20 del RD1020/1993 “Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones” explica que el valor de las construcciones se establece según el cuadro de la Norma 24 teniendo en cuenta el uso, clase y modalidad y la categoría. Se establece un rango de categorías de la construcción desde la categoría 1 a la 9 siendo una categoría media la categoría 4, la más baja la 9 y la más alta la 1.

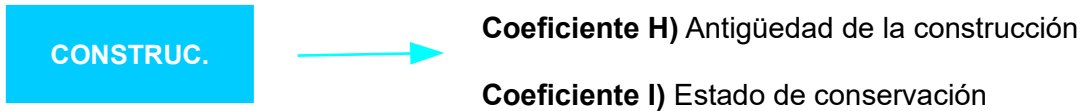
La categoría 1 podrá ampliarse a 1.A, 1B y 1C para considerar edificios cuya calidad supere la categoría 1.

Por lo tanto, el valor de la construcción se obtendrá:

$$V. \text{ constr} = \text{Sup. Construida} \times \text{MBC} \times \text{Norma 20} \times \text{coef correctores de la construcción}$$

4.2.1.-Coeficientes correctores de la construcción

Los coeficientes a aplicar en su caso son:



Coeficiente H) Antigüedad

Según **Norma 9 del RD1020/93 y ponencia de valores** "El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficientes que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominantes del edificio y la calidad constructiva".

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, ocio y hostelería, 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 y 2: 1,20.

Categorías 3, 4; 5 y 6: 1,00.

Categorías 7, 8 y 9: 0,80.

Imagen 3. Norma 13 "Coeficientes correctores del valor de las construcciones" Aplicación de coeficiente H) antigüedad Rd 1020/93

Se adjunta Anexo II. Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones.

Hay que tener en cuenta:

- 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 de la aprobación de la Ponencia de Valores. En este caso la aprobación de la ponencia es del año 2013 con efectos el 1 de enero de 2014.

La **circular 03.04/97**, de análisis de la normativa técnica de valoración distingue entre:

- **rehabilitación integral** cuando la cuantía económica de las obras supere el 75 % de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. 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 total:** cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción 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 fundamentales de la construcción suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Según la CIRCULAR 03.04/97 , de análisis de la normativa técnica de valoración y ponencia de valores: **Se aplica esta circular en caso de reforma**

CIRCULAR 03.04/97, de análisis de la normativa técnica de valoración.. :

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) * I$$

F_a = Fecha de antigüedad (aplicación coef. H)

F_c = Fecha de construcción

F_r = Fecha de reforma

i = Coeficiente según tipo de reforma →

Ref. mínima: **i = 0,25**

Ref. media: **i = 0,50**

Ref. total: **i = 0,75**

Rehabilitación integral: **i = 1,00**

Coefficiente I) Estado de conservación

El RD1020/93 en la Norma 13 establece unos coeficientes

Coefficiente 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.

Imagen 4. Norma 13 “Coeficientes correctores del valor de las construcciones” Aplicación de coeficiente I) estado de conservación Rd 1020/93

4.2.2.-Fórmula del valor de la construcción

V. constr= Sup. Construida x MBC x Norma 20 x coef correctores de la construcción

V. constr= Sup. Construida x MBC x Norma 20 x coef H x coef I

4.3-VALORACIÓN CATASTRAL

4.3.1.-Coeficientes correctores conjuntos

Son coeficientes correctores conjuntos según la norma 14 del RD1020/93 (Se aplican al valor el suelo como al valor de la construcción):

**COEF.
CONJUNTOS**



Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuada

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares

Coeficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica

4.3.2.-Formula del valor de venta

Según la **Norma 16 del DR1020/1993**, el Valor de Venta es igual a:

$$V_v = 1,40 (VR + VC) FL$$

Donde:

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

VR= Valor de repercusión del suelo en euros/m² construidos

V_c= Valor de la construcción en euros/m² construidos

FL= Factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este cociente estarán comprendidas entre:

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

El producto de 1,40 x FL se establece en a circular **circular 01.04/13/P** con **GB (gastos más beneficios)** para cada zona de valor

$$V_v = 1,40 (VR + VC) FL$$

$$V_v = (VR + VC) \times GB$$

-En suelo sin edificar los gastos más beneficios serán igual a 1,00

VALORES DE REPERCUSION									
AMPLITUD DEL MBR						JERARQUÍA DE VALOR	IMPORTE	GB	
7	6	5	4	3	2				1
							R1	4.190	1,50
							R2	3.860	1,50
							R3	3.560	1,50
							R4	3.285	1,45
							R5	3.030	1,45
							R6	2.795	1,45
							R7	2.575	1,45
							R8	2.370	1,40
							R9	2.180	1,40
							R10	2.005	1,40
							R11	1.845	1,40
						1	R12	1.700	1,40
							R13	1.570	1,40
							R14	1.455	1,40
							R15	1.355	1,40
							R16	1.270	1,40
							R17	1.200	1,40
							R18	1.136	1,40
							R19	1.075	1,40
							R20	1.016	1,40
							R21	959	1,40
						2	R22	904	1,40
							R23	851	1,40
							R24	800	1,40
							R25	758	1,40

Imagen 5. "Cuadro de Jerarquía de valores" de la circular 01.04/13/P para obtención del GB

El artículo 23 del TRLCI, establece que para determinar el valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios;

- “La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y si aptitud para la producción.
- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el suelo, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artísticos u otras condiciones de las edificaciones.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- Las circunstancias y valores del mercado
- Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2. El valor catastral de los inmuebles **no podrá superar el valor de mercado**, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, **a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.**”

4.3.3.-Formula del valor catastral

Por lo tanto el valor catastral es igual a=

$$\mathbf{Vcat= Vv \times RM (0,50)}$$

Por la Orden de 14 de Octubre de 1998 se fijó la cuantía en 0,5 para bienes urbanos, y la Orden HAC/3521/2003 de 12-12-2003 fijó la misma cuantía para los bienes inmuebles de características especiales, manteniéndose vigente en la actualidad.

$$\mathbf{RM= 0,50- Referencia al mercado}$$

Los valores catastrales se pueden actualizar anualmente mediante la aplicación de coeficientes aprobados por las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Por lo tanto, el Valor catastral es igual a:

$$\mathbf{Vcat= Vv \times RM (0,50) \times Coef \ de \ actualización \ LPGE}$$

$$\mathbf{Vcat= (vs+vc) \times RM \times GB}$$

**5.-ANÁLISIS DEL DOCUMENTO 2 “ANÁLISIS Y CONCLUSIONES
DE MERCADO DE LA PONENCIA DE SAN MIGUEL DE SALINAS
(ALICANTE)**

5.1.- INTRODUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO

Como ya hemos comentado las Ponencias son realizadas teniendo en cuenta la normativa urbanística, los estudios y análisis del mercado inmobiliario.

En el documento 2 de la Ponencia establece el “Análisis y conclusiones del Estudio de Mercado Inmobiliario. **El Estudio de mercado no forma parte del expediente de aprobación de la ponencia de valores.** Se elabora como un documento independiente y previo.

Tiene como objetivo el análisis del conjunto de actos de compra y de venta de unos bienes determinados, en un tiempo y espacio concretos. Para la cual, es necesario utilizar el **precio** que tales bienes inmuebles alcanzan en dicho mercado, considerando que la suma de actitudes individuales de oferta y demanda, determinan dicho precio.

En el Estudio de Mercado se realiza una investigación de los datos económicos del **mercado inmobiliario urbano**, su **posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones** que **reflejen la situación del mercado** e incluye los estudios previos que han servido para la coordinación de valores catastrales.

Una vez realizada dicha investigación, **el estudio de mercado inmobiliario servirá de base para la determinación del valor catastral** tal y como establece el artículo 23 del RD 1020/1993.

La referencia al mercado **deseable** en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general es el **50% del valor de mercado en la fecha de efectividad de los valores.**

La mayor o menor complejidad en la elaboración de una Ponencia de valores, está directamente relacionada con la **dinámica inmobiliaria** del territorio.

Esta dinámica inmobiliario queda caracterizada entre otros por los siguientes parámetros: Las transmisiones de dominio que se realizan, las licencias de obras concedidas, a oferta y la demanda del sector inmobiliario, los precios máximos observados, así como el tipo de planeamiento urbanístico, el número de unidades urbanas y el número de habitantes.

5.2.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO

La Norma 23 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración Catastral señala que la actual Dirección General de Catastro establecerá los criterio y contenido mínimo para sistematizar los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores.

5.2.1.-Partes del Estudio de Mercado Inmobiliario

Los estudios de mercado contienen:

A. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

2. INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

3. ESTUDIOS PREVIOS DEL MERCADO INMOBILIARIOS

que han servido de base para que la Junta Técnica de Coordinación Inmobiliaria realizada la propuesta coordinada de valores aprobada por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, asignando definitivamente los módulos MBR (Módulo básico de repercusión del suelo) y MBC (Módulo básico de construcción), que son los que se han tenido en cuenta para la elaboración de la Ponencia de valores.

Mediante estos estudios previos se determinan las **tipologías más características del municipio**, y **los precios de venta máximos y medio** de las mismas, a partir del análisis y procesamiento de los datos de mercado disponibles. También se analizan los datos económicos que inciden en la actividad inmobiliaria procedentes de diversas fuentes, así como de la base de datos catastrales. Es preciso señalar que los valores en venta máximos y medios considerados, en ningún caso corresponden a tipologías atípicas o a situaciones de mercado excepcionales.

4. DISEÑO Y TRATAMIENTO DE LA MUESTRA

Contendrá una explicación del tratamiento de los testigos utilizados hasta la obtención de los valores de mercado finales, para la determinación de los valores de suelo establecidos en la ponencia de valores.

- **Fuentes**, indicando con precisión las fuentes utilizadas.
- **Periodo del estudio**
- **Metodología**, explicando de la metodología utilizada hasta la obtención de los valores definitivos de suelo establecidos en la ponencia de valores:
 - Testigos empleados
 - Ajuste de valores de la oferta
 - Filtrado y tratamiento de la muestra
 - Suelos urbanizables
- Análisis de ratios. Sólo en municipios de entidad, se analizarán los ratios estadísticos resultantes del muestreo realizado se encuentra en entornos admisibles y dentro de los rangos recomendados internacionalmente para las valoraciones masivas.
- Ajuste de valores a la oferta, indicando el porcentaje

5. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

Análogo a lo establecido en Documento 2 de las Ponencias de Valores Totales. Las conclusiones del Estudio de Mercado son la explicación por escrito de la zonificación establecida en la ponencia.

B. FICHAS

El número de fichas deberá ser coincidente con el listado de testigos. Se incorporará el valor de oferta/transmisión/alquiler con carácter general.

C. CARTOGRAFÍA

Se localizarán cada uno de los testigos de la muestra a nivel de la parcela.

Una de las partes más importantes de las Ponencias de valores es la **COORDINACIÓN**

5.3.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO 2 DE LA PONENCIA DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE SALINAS (ALICANTE)

Para la elaboración del estudio de mercado se realiza un análisis del municipio para conocer su dinámica inmobiliaria



Imagen 6. Ubicación del municipio San Miguel de Salinas. Fuente: Google Maps

Se utilizarán mapas temáticos con:

- Tipologías
- Antigüedad
- Categoría

5.3.1.- Ámbito del estudio

La Norma 23 del RD 1020/1993 establece, que con carácter general, el ámbito territorial de los estudios de mercado es el **término municipal**.

Los precios de los inmuebles son datos obtenidos de distintas fuentes como:

- **Notarios y Registradores**- Hay una gran colaboración entre Fedatarios y el Catastro incrementado con la modificación de la Ley Hipotecaria
- Los precios de venta de las **escrituras** que presentan los interesados para la tramitación declaradas por los mismos.
- **Ofertas publicadas** en distintos medios como Idealista, Fotocasa, inmobiliarias...

Todos estos datos serán obtenidos para el ámbito territorial de San Miguel de Salinas.

5.3.2.-Análisis socio económico y territorial

2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y TERRITORIAL

San Miguel de Salinas es conocido en la zona como "El Balcón de la Costa Blanca" porque se halla sobre una atalaya, en las estribaciones de la sierra de "Los Alcores". En lo alto del monte, a 100 metros sobre el nivel del mar, se puede observar toda la costa alicantina, todo un espectáculo visual único en la provincia.

La principal característica y ventaja del municipio se encuentra en su cercanía con el mar. Situado en la zona sur de la "Vega Baja del Segura", casi en el límite entre las provincias de Murcia y Alicante, San Miguel está a tan solo 4 km del mar Mediterráneo. Esta situación le confiere un clima bastante seco, con una temperatura media anual de 23 °C y un agradable sol casi la totalidad del año.

Imagen 7. Fragmento del análisis socio económico del Documento 2 "Análisis y conclusiones del estudio del mercado inmobiliario" de la Ponencia de valores de San Miguel de Salinas

Como podemos extraer de la Ponencia, San Miguel de Salinas es un municipio que se caracteriza por su cercanía con el mar.

Se adjunta al documento 2 de la Ponencia del Municipio de San Miguel de Salinas fichas del Institut Valencià d'Estadística (IVE)



Imagen 8. Datos socio económicos del IEV, "Territorio y Ambiente" para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas



Imagen 9. Datos socio económicos del IVE "Evolución de la Población" para el estudio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Se observa un importante crecimiento de la población del municipio desde el año 2001 con una población de 4.162 habitantes a **7.862 habitantes** en el año 2011.

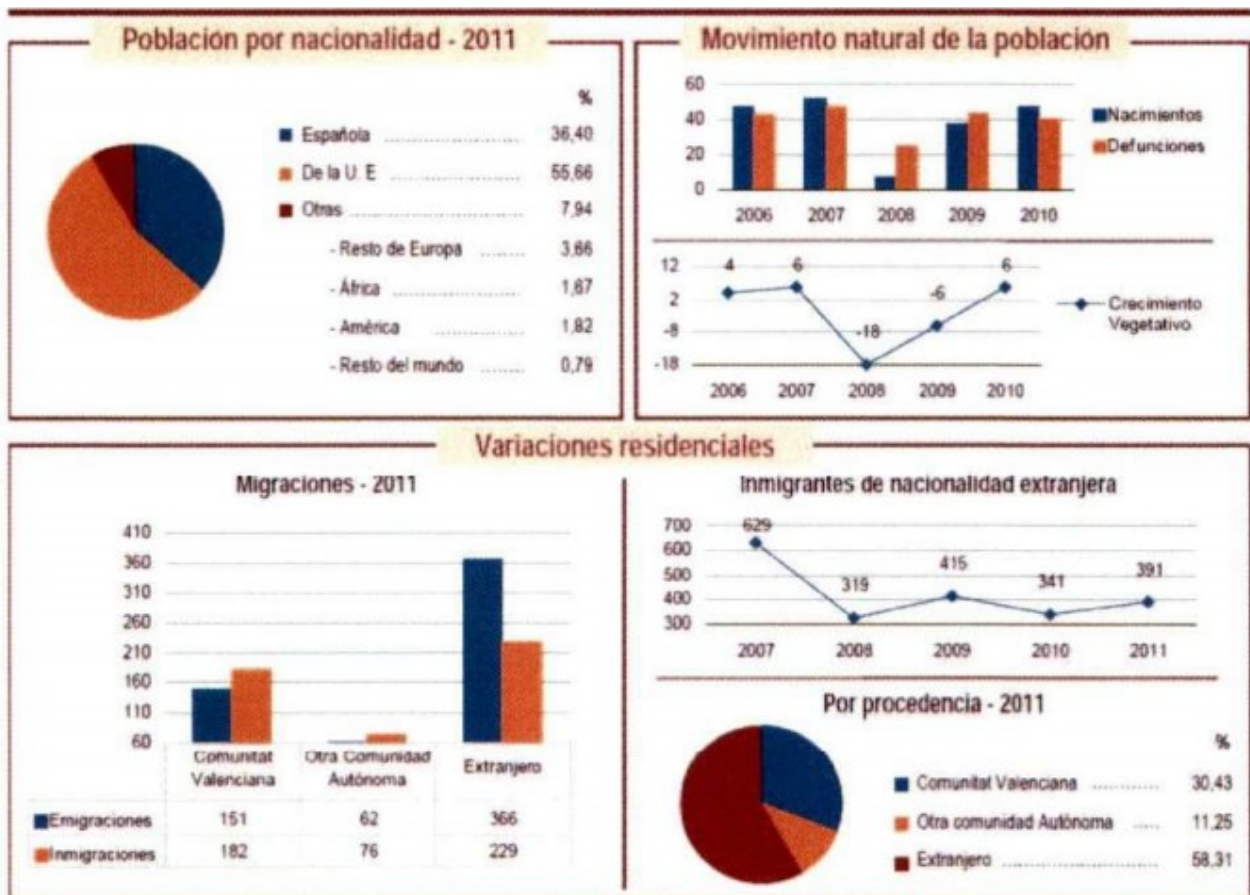


Imagen 10. Datos socio económicos del IVE "Estudio de las población nacional y la población extranjera" para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Se observa que San Miguel de Salinas es un municipio con un **elevado porcentaje de población extranjera**, especialmente de la Unión Europea debido a su proximidad al mar.

La Ponencia de San Miguel de Salinas se realiza en un momento de un gran aumento de parados registrado como consecuencia de la crisis económica iniciada en el año 2007-2008.



Imagen 11. Datos socio económicos del IVE "Oferta turística 2011" para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas



Imagen 12. Datos socio económicos del IVE "Licencias y obras de nueva planta" para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Se observa que el número de edificaciones de nueva planta durante los años 2009 al 2011 es prácticamente nula.



Imagen 13. Datos socio económicos del IVE "Análisis de número de inmuebles urbanos y rústicos en el municipio de San Miguel de Salinas" para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

En el año 2011 el número de **inmuebles urbanos** del municipio es de 7.475 siendo **muy inferior el número de parcelas rústicas**.

Este análisis socio económico y territorial nos permite conocer las características del municipio y el momento económico en que se encuentra el mismo en el momento de la elaboración de la Ponencia de Valores para entender las ofertas obtenidas en el mercado inmobiliario y prever una posible evolución de los mercados.

5.3.3.-Análisis de los datos inmobiliarios

En este apartado vamos a ver algunos de los principales datos que se obtienen del estudio.

Se analiza el número de parcelas e inmuebles tanto urbanos como rústicos del municipio:

	Urbanas	Rústicas
Parcelas	3.177	1.330
Inmuebles	7.685	1.330

Imagen 14. Análisis de los datos inmobiliarios "Análisis de número parcelas e inmuebles urbanos y rústicos en el municipio de San Miguel de Salinas". Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Una distribución de inmuebles urbanos por usos

vivienda	comercio	industrial	solares	resto
78,68 %	1,93 %	3,32 %	5,85 %	10,24 %

Imagen 15. Análisis de los datos inmobiliarios "Distribución de inmuebles por usos en el municipio de San Miguel de Salinas". Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Se aprecia a importancia de la vivienda con un porcentaje del 78,68 %. Es un municipio de muy escaso comercio.

Por otra parte, la ponencia analiza la evolución del número de unidades urbanas de los últimos 4 años, el cual se ha incrementado un 4,30%.

Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013
7.368	7.475	7.616	7.685

Imagen 16.D Análisis de los datos inmobiliarios "Evolución del número de unidades urbanas en el municipio de San Miguel de Salinas". Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Se analiza la evolución del número de transmisiones de viviendas nuevas y viviendas de segunda mano.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Viviendas nuevas	67	81	78	127	80	138	63	33
Viv. de segunda mano	278	222	186	172	120	101	136	129
Total Viviendas	345	303	264	299	200	239	199	162

Imagen 17. Análisis de los datos inmobiliarios "Análisis de la evolución de transmisiones de viviendas nuevas y de segunda mano del municipio de San Miguel de Salinas". Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Son **datos publicados por el Instituto Valenciano de Estadística**. Se establecen como conclusiones:

- Que el número de transacciones inmobiliarias en San Miguel de Salinas para el año 2011 es de 162 un 18,59 % menos que el año anterior.
- Del total de transacciones el 20,37 % corresponde a viviendas nuevas y el 79,63 % a viviendas de segunda mano.

Se estudio la antigüedad de las construcciones mediante un mapa temático del Casco Urbano.

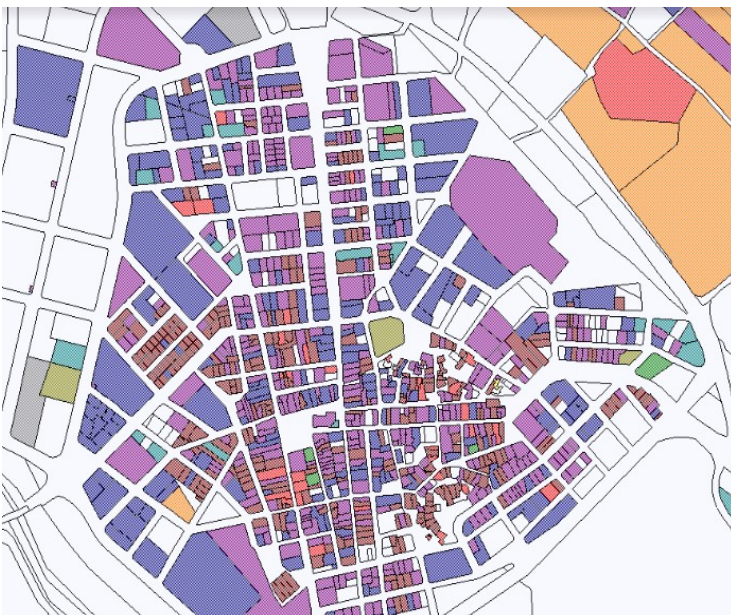


Año de antigüedad efectiva media del edificio(U)

0	
<= 1900	
>1900 <=1920	
>1920 <=1940	
>1940 <=1960	
>1960 <=1980	
>1980 <= 2000	
>2000	

Imagen 18. Mapa temático de la antigüedad de las construcciones del Municipio de San Miguel de Salinas. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

En el casco antiguo se observa un gran número de construcciones anterior al año 1960 y en zonas más periféricas está formada por construcciones construidas entre los años 1980 al año 2000.



Categoría constructiva predominante(U)

0	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	

Imagen 19. Mapa temático de la categorías de las construcciones del Municipio de San Miguel de Salinas. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

En San Miguel de Salinas prevalece la categoría 4 -5, una categoría media de las construcciones y en el centro del municipio hay bastantes construcciones con una categoría 6 de calidad media-baja.

6.-EJEMPLO DE LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE MERCADO

6.1.- ESTUDIO DE MUESTRAS DE MERCADO

Para entender con más detalle este capítulo se ha reflejado en el margen superior izquierdo en que fase del estudio de mercado nos encontramos y en el margen superior derecha sobre que fórmulas estamos actuando.

He realizado un pequeño ejemplo de la elaboración de un estudio de mercado, al no ser posible el análisis del estudio de mercado de San Miguel de Salinas al ser un documento protegido según indica la circular **Circular 02.03/17/P**, de 27 de octubre, sobre el acceso a la Información Catastral.

Como ya hemos comentado, el estudio de mercado contendrá un **número de muestras de valor de venta** de inmuebles en el municipio objeto de estudio. En la actualidad la fuente principal sobre los precios de las transmisiones de bienes inmuebles urbanos en la Dirección General del Catastro es la procedente de los notarios y registradores de la propiedad que, de manera continua, alimenta la base de datos catastral y sirve de base no sólo para efectuar los cambios de titularidad habidos en las transmisiones, sino también para la creación del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI).


No obstante, existen otras fuentes de información como la observación directa en Internet (Idealista, Fotocasa...), los precios de transmisiones consignados en las declaraciones catastrales de cambio de dominio (declarativo modelo 901N) y muestras de mercado suministradas por empresas contratadas o Entidades Colaboradoras.

Por lo tanto se obtienen las muestras de:

1. Declaraciones de cambio de dominio 901N
2. De Notarios y Registradores
3. Contratación
4. Captura individualizada (Internet)
5. Tasaciones

Cada muestra se reflejará en las **fichas analíticas del valor de venta y valor catastral**. Estas fichas se comprendan de un número de identificación, la fuente, referencia catastral, dirección... se analiza a continuación:

6.2.-EJEMPLO DE FICHA DE MUESTRA DEL ESTUDIO DE MERCADO.



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Gerencia Regional Comunidad Valenciana

Territorial Alicante


POENCIA 2013


PLAN DE VALORACIÓN COLECTIVA DE CARACTER GENERAL

ESTUDIO DE MERCADO - MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE SALINAS

Gerencia Alicante

FICHA ANALÍTICA DEL VALOR DE VENTA Y VALOR CATASTRAL

ID: 238	Tipo: VA	Otras construcciones	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; font-size: small;">Fotografía</div> 
Fecha: 21/09/2012	Tipología: 01214	01214	
Fuente: Notarios	Superficie: 73	42 0 0	
Códig: 4619701-4	Antig: 2001	2001 0 0	
Subf:	Conserv: N	Edificabilidad	
Mun: 130	Sup Parc: 181	m2c: 115	
Direc: UR BLUE HILL, 39	Trastero:	Coef: 0,09	
RCat:	Garaje:		
Barrio:			

Vmerc: 102.750 €	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; font-size: small;">Plano de situación</div> 
Precio por m2-c: 883 €	
Vcat-12: 35.111 €	
Refer-Merc- actual: 0,24	

Observaciones:

COORDINACIÓN

NBR: 5 210,0 € 1,4xPi

MBC: 3 600 € 1,20

VU: ---

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO - MÉTODO RESIDUAL-

Valor Suelo: 24.374 €	Unitarios: 130 €	G y B de Promoción: 17.915 €	VUCt: 148 €
Valor Constr: 60.481 €	520 €		VRCt:

APROXIMACIÓN A LOS VALORES FINALES

Vconstr-cat	Vsuelo-cat	Vcatastral	
36.276,60 €	8.160,00 €	44.436,60 €	0,43

Imagen 20.Ejemplo ficha muestra de mercado del Municipio de San Miguel de Salinas. Del Estudio de Mercado

V suelo=	Sup. parcela x	VU	x	Coef . Correctores suelo
V suelo=	Sup. Const. x	VRB	x	Coef . Correctores suelo

6.3.-ANÁLISIS DE LOS TESTIGOS.

6.3.1.-Primero.- Valoración por unitario o repercusión

Se definirá por cada muestra si debe valorarse por unitario (€/m² de suelo) o por repercusión (€/m² de construcción real o potencial) según indica la norma 9 "Valoración del suelo" del 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, el cual establece que:

Norma 9 del RD1020/1993:

"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, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en pesetas por metro cuadrado de suelo:

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

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

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

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

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

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

Por tanto, a partir de la tipología se define si se debe valorar un unitario o por repercusión.

Las tipologías se establecen según la **Norma 24**. "Referencia de los valores catastrales con los del mercado inmobiliario" 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.

Determinación si se valora por Unitario (U) o repercusión (R)Norma 20
RD1020/93

N.º muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	Referencia catastral		Uso	Tipología		REPER/UNITARI
			PCAT1	PCAT2				
1		124			V	1124	V. Colec manzana cerrada	R
2		124			C	4114	Local comercial	R
3		60			V	1124	V. Colec manzana cerrada	R
4		230			V	1228	V. Unif manzana cerrada	R
5		100			V	1125	V. Colec manzana cerrada	R
6		102			V	1127	V. Colec manzana cerrada	R
7		75			V	1123	V. Colec manzana cerrada	R
8		70			V	1226	V. Unif manzana cerrada	R
9		350			V	1129	V. Colec manzana cerrada	R
10		67			V	1125	V. Colec manzana cerrada	R
11		135			V	1124	V. Colec manzana cerrada	R
12		58			V	1124	V. Colec manzana cerrada	R
13		76			V	1225	V. Unif manzana cerrada	R
14		250			I	2116	Industrial	U
15		120			V	1125	V. Colec manzana cerrada	R
16		112			V	1123	V. Colec manzana cerrada	R
17		150			V	1126	V. Colec manzana cerrada	R
18		85			V	1223	V. Unif manzana cerrada	R
19		110			V	1124	V. Colec manzana cerrada	R
20		68			V	1125	V. Colec manzana cerrada	R
21		100			V	1127	V. Colec manzana cerrada	R
22		85			V	1126	V. Colec manzana cerrada	R
23	400	93			V	1216	V. Unif. Aislada	U
24	350	95			V	1216	V. Unif. Aislada	U
25	500				M		Suelo	R/U
26		250			C	4114	Local comercial	R
27		28			G	1235	Garajes en viv unif	R

Usos

C: Comercial

I: Industrial

M: Solar

G: Garaje

3.6.2.-Segundo.-Determinamos el Coeficiente N20 según tipología y categoría constructiva

La tipología y categoría se establece según indica la Norma 20 del RD1020/93 en función del cuadro de coeficientes del Valor de las Construcciones de Norma 24 del RD1020/93.

Norma 24. Referencia de los valores catastrales con los del mercado inmobiliario.

Realizados los estudios del mercado inmobiliario urbano establecidos en la norma 23 anterior, el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dictará las instrucciones oportunas para garantizar que la referencia prevista en el artículo 66.2 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, se realice de forma coordinada y homogénea.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA		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 GARAJES, 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 CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN 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 GARAJES 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 EDIFICACIÓN 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
		1.3.3 ALMACENAMIENTO		0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA		1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN 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 GARAJES 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
		2.3.3 ALMACENAMIENTO		0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES		2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90
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 GALERÍAS 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
5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS		2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	1,00	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	

1124-Viv. Colectiva manzana cerrada categoría media

1224-Viv. Unifamiliar en línea o manzana cerrada de categoría media

2116-Industrial fabricación en una planta de categoría media-baja

4114-Local comercial categoría media

Según la Norma 20 del RD 1020/1993

Norma 20. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.

1. Para el cálculo del valor de las construcciones se establece el cuadro de coeficientes que figura al final del presente anexo.
2. La categoría 1, establecida en dicho cuadro de coeficientes, podrá ampliarse con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supere la que corresponda a los de la categoría 1, tal y como aparezca ésta descrita en el correspondiente catálogo. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50, un 30 y un 15 por 100, respectivamente. Esta ampliación se recogerá, en su caso, en la ponencia de valores.
3. En el cuadro se identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada.

Tabla con el Coeficiente N20

N.º muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	Referencia catastral		Uso	Tipología	Norma 20	EPER/UNITARI	
			PCAT1	PCAT2			RD1020/93		
1		124			V	1124	V. Colec manzana cerrada	1,00	R
2		124			C	4114	Local comercial	1,20	R
3		60			V	1124	V. Colec manzana cerrada	1,00	R
4		230			V	1228	V. Unif manzana cerrada	0,75	R
5		100			V	1125	V. Colec manzana cerrada	0,90	R
6		102			V	1127	V. Colec manzana cerrada	0,70	R
7		75			V	1123	V. Colec manzana cerrada	1,15	R
8		70			V	1226	V. Unif manzana cerrada	0,95	R
9		350			V	1129	V. Colec manzana cerrada	0,50	R
10		67			V	1125	V. Colec manzana cerrada	0,90	R
11		135			V	1124	V. Colec manzana cerrada	1,00	R
12		58			V	1124	V. Colec manzana cerrada	1,00	R
13		76			V	1225	V. Unif manzana cerrada	1,05	R
14		250			I	2116	Industrial	0,45	U
15		120			V	1125	V. Colec manzana cerrada	0,90	R
16		112			V	1123	V. Colec manzana cerrada	1,15	R
17		150			V	1126	V. Colec manzana cerrada	0,80	R
18		85			V	1223	V. Unif manzana cerrada	1,35	R
19		110			V	1124	V. Colec manzana cerrada	1,00	R
20		68			V	1125	V. Colec manzana cerrada	0,90	R
21		100			V	1127	V. Colec manzana cerrada	0,70	R
22		85			V	1126	V. Colec manzana cerrada	0,80	R
23	400	93			V	1216	V. Unif. Aislada	1,00	U
24	350	95			V	1216	V. Unif. Aislada	1,00	U
25	500				M		Suelo		R/U
26		250			C	4114	Local comercial	1,20	R
27		28			G	1235	Garajes en viv unif	0,60	R

3.6.3.Tercero.-Determinar el Coeficiente H y Coeficiente I

El Coeficiente H de antigüedad de la construcción se determina según la Norma 13 del RD1020/93 en función del uso, categoría y años completos.

Ejemplo: Muestra 3

Año construcción: 1956

Año ponencia : 2013

Años efectos ponencia: 2014

Años completos de la construcción= 2014-1956= 58 años

Uso: Vivienda

Categoría 4 (categoría media)

t Años completos	H								
	Uso 1.º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías			Categorías			categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Coeficiente I) Estado conservación según la Norma 13 del RD1020/93 puede ser

Para un estado:

Normal—1,00

Regular—0,85

Deficiente—0,50

Ruinoso—0,00 En el estado ruinoso se valora como un solar

Tercero.-Determinar el Coeficiente H y Coeficiente I

N.º muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	Referencia catastral		Uso	Fecha construcción	Antigüedad	Coef H	Tipología	Coef N20	Estado conservación		REPER/UNIT
			PCAT1	PCAT2								Coef I	
1		124			V	2008	6	0,92	1124	1,00	N	1	R
2		124			C	2008	6	0,91	4114	1,20	N	1	R
3		60			V	1956	58	0,46	1124	1,00	N	1	R
4		230			V	1969	45	0,43	1228	0,75	R	0,85	R
5		100			V	1978	36	0,59	1125	0,90	N	1	R
6		102			V	1957	57	0,37	1127	0,70	N	1	R
7		75			V	1982	32	0,63	1123	1,15	N	1	R
8		70			V	1972	42	0,55	1226	0,95	N	1	R
9		350			V	1944	70	0,3	1129	0,50	D	0,5	R
10		67			V	1973	41	0,55	1125	0,90	N	1	R
11		135			V	1981	33	0,63	1124	1,00	N	1	R
12		58			V	1968	46	0,52	1124	1,00	N	1	R
13		76			V	1983	31	0,63	1225	1,05	N	1	R
14		250			I	1978	36	0,6	2116	0,45	N	1	U
15		120			V	1982	32	0,63	1125	0,90	N	1	R
16		112			V	1986	28	0,68	1123	1,15	N	1	R
17		150			V	1961	53	0,49	1126	0,80	N	1	R
18		85			V	2002	12	0,85	1223	1,35	N	1	R
19		110			V	1976	38	0,59	1124	1,00	N	1	R
20		68			V	1975	39	0,59	1125	0,90	N	1	R
21		100			V	1950	64	0,43	1127	0,70	R	0,85	R
22		85			V	1961	53	0,49	1126	0,80	N	1	R
23	400	93			V	1950	64	0,43	1216	1,00	N	1	U
24	350	95			V	1962	52	0,49	1216	1,00	N	1	U
25	500				M								R/U
26		250			C	2002	12	0,84	4114	1,20	N	1	R
27		28			G	1978	36	0,59	1235	0,60	N	1	R

6.4.-COORDINACIÓN DE LA PONENCIA Y FILTRADO DE LOS TESTIGOS

En la coordinación se propone a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para su aprobación los **módulos básicos de suelo (MBR)** y los **módulos básicos de construcción (MBC)** para el municipio.

La Ponencia de San Miguel de Salinas establece:

SAN MIGUEL DE SALINAS

los siguientes módulos básicos de suelo y construcción de entre los resultantes de aplicar al módulo M vigente, fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, las determinaciones contenidas en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre:

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 5 (210 €/m²)

Módulo básico de construcción:

MBC 3 (600 €/m²)



Imagen 21. Coordinación. MBR y MBC del Municipio de San Miguel de Salinas. Documento 1 "Memoria, criterios de valoración, listados de polígonos y zonas de valor" de la Ponencia de San Miguel de Salinas

Los **dos pilares fundamentales** para la coordinación de valores son, por un lado la **fijación de un módulo de valor M** (representativo del valor medio en venta del m² de edificación residencial en obra nueva) que sirve de base a los valores del suelo y a los valores de la construcción, y por otro, **una referencia uniforme al valor de mercado**, lo cual se logra a través del establecimiento de un **coeficiente de relación al mercado (RM)**, que debe ser el mismo para todos los inmuebles de igual clase.

El **módulo M** representativo del valor medio en venta del m² de edificación residencial en obra nueva es aprobado por el Ministerio de Economía y Hacienda. El módulo de valor M se fija en **1.000 €/m²** por Orden 26-04-2005 (fijado a nivel nacional).

El **art. 23.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario** establece que "el valor **catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado**, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministerio de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de la misma clase", el cual se fija por **Orden de 14 de Octubre de 1998**, donde regula que "se aplicará un coeficiente de relación al **mercado (RM) de 0,50** al valor individualizado resultante de la ponencia de valores.

Tradicionalmente, la coordinación nacional de valores **ha estado vinculada a la dinámica inmobiliaria**, considerando que ésta se encuentra caracterizada entre otros parámetros por las

transmisiones de dominio, las licencias de obras concedidas, la oferta y la demanda del sector inmobiliario, los **precios máximos observados**, así como el tipo de planeamiento urbanístico, el número de unidades urbanas y el número de habitantes, parámetros que coordinarán los criterios a utilizar para la valoración de bienes inmuebles de los distintos municipios.

Partiendo del **Módulo M** se establecen los módulos básicos de repercusión de suelo y construcción, que diversifican los componentes de suelo (**MBR**) y construcción (**MBC**) que deberán estar coordinados para el **área económico- homogénea o municipio**.

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

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

Los **Criterios Marco para la Coordinación Nacional** indican que los municipios del territorio de régimen común se clasifican en base a su dinámica inmobiliaria en **siete grupos**, siendo el MBR (Módulo Básico de Repercusión del suelo) su indicador.

MBR 1-MBR2-MBR3-MBR4-MBR5-MBR6-MBR7

Para llegar a cabo la coordinación se establece un criterio de coordinación para la asignación de módulos en función de los **valores máximos observados para el uso residencial**. Estos valores máximos corresponderán a las mejores zonas de valor del municipio. En ningún caso se referirán a tipologías atípicas o a situaciones de mercado excepcionales.

Por su parte, el MBC (Módulo Básico de Construcción) representa el coste medio de construcción en €/m² de una vivienda colectiva, de carácter urbano en manzana cerrada y por ello partiendo de este hecho debemos realizar nuestro análisis y posterior asignación de tipologías. Por lo tanto, en la obtención de mercado para la elaboración de los cálculos que nos permitan la selección de los módulos, **sería interesante que las características de las construcciones se aproximasen a la tipología 1.1.2.4 (Vivienda colectiva de manzana cerrada categoría 4)**.

Para ello, hemos **realizado un pequeño ejemplo** (como ya se ha indicado, el estudio de mercado es un documento protegido) del filtrado de las muestras **para obtener el valor máximo para viviendas residenciales valoradas por repercusión (situaciones típicas)**.

Se han realizado los siguientes filtros para analizar la muestra más elevada del municipio que se aproxime a la tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada de categoría media (categoría 4):

6.4.1.-Filtrado muestras para la coordinación

Primero: Filtro por tipología. Se eliminan las muestras valoradas por unitarios y aquellas muestras con tipología atípica para la coordinación:

- Muestras valoradas por unitario:
Tipología: 0121- Vivienda unifamiliar aislada o pareada
- Por tipologías típicas para la coordinación:
Tipología 0411- Comercio
Tipología 0113- Garaje en vivienda colectiva
Tipología 0123- Garaje en vivienda unifamiliar

Primero.- Filtro por tipología. Eliminados las tipologías atípicas para la coordinación y las valoradas por unitario

N.º de muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	PCAT1	PCAT2	Uso	Fecha construcción	Antigüedad	Coef H	Tipología	Coef N20	Estado conserv.	Coef I	REPER/ UNITARIO
1		124			V	2008	6	0,92	1124	1	N	1	R
2		124			C	2008	6	0,91	4114	1,2	N	1	Comercio
3		60			V	1956	58	0,46	1124	1	N	1	R
4		230			V	1969	45	0,43	1228	0,75	R	0,85	R
5		100			V	1978	36	0,59	1125	0,9	N	1	R
6		102			V	1957	57	0,37	1127	0,7	N	1	R
7		75			V	1982	32	0,63	1123	1,15	N	1	R
8		70			V	1972	42	0,55	1226	0,95	N	1	R
9		350			V	1944	70	0,3	1129	0,5	D	0,5	R
10		67			V	1973	41	0,55	1125	0,9	N	1	R
11		135			V	1981	33	0,63	1124	1	N	1	R
12		58			V	1968	46	0,52	1124	1	N	1	R
13		76			V	1983	31	0,63	1225	1,05	N	1	R
14		250			I	1978	36	0,6	2116	0,45	N	1	Industria
15		120			V	1982	32	0,63	1125	0,9	N	1	R
16		112			V	1986	28	0,68	1123	1,15	N	1	R
17		150			V	1961	53	0,49	1126	0,8	N	1	R
18		85			V	2002	12	0,85	1223	1,35	N	1	R
19		110			V	1976	38	0,59	1124	1	N	1	R
20		68			V	1975	39	0,59	1125	0,9	N	1	R
21		100			V	1950	64	0,43	1127	0,7	R	0,85	R
22		85			V	1961	53	0,49	1126	0,8	N	1	R
23	400	93			V	1950	64	0,43	1216	1	N	1	Unitario
24	350	95			V	1962	52	0,49	1216	1	N	1	Unitario
25	500				M								Solar
26		250			C	2002	12	0,84	4114	1,2	N	1	Comercio
27		28			G	1978	36	0,59	1235	0,6	N	1	Garaje

 Eliminadas para la coordinación por uso distinto a vivienda

 Eliminadas para la coordinación por valorarse por unitario

6.4.2.Segundo.- Filtro de las muestras más elevadas

Buscamos el testigo de valor más elevado con las características de las construcciones se aproximaran a la tipología 1.1.2.4 (Vivienda colectiva de manzana cerrada categoría 4).

De las tres muestras más elevadas y hacemos un pequeño filtrado para establecer con qué muestra realizaremos la coordinación. Para ello sacamos el precio €/m² construido de las muestras

Muestra 1: es una buena opción

Muestra 7: tiene una categoría 3 y una superficie construida muy pequeña

- La media de las superficies es unos 112 m²
- Menor del 30% serían 78 m² > 75 m²

Muestra 18: tiene una categoría 3 superior a la media (categoría 4)

La mejor muestra es la **Muestra 1**

Segundo.- Filtro de las muestras más elevadas

Muestra elegida

N.º de muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	PCAT1	PCAT2	Uso	Fecha construcción	Antigüedad	Coef H	Tipología	Coef N20	Estado conserv.	Coef I	V. mercado	€/m²	REPER/UNITARIO
1		124			V	2008	6	0,92	1124	1	N	1	145.000 €	1.169 €	R
2		124			C	2008	6	0,91	4114	1,2	N	1	170.000 €	1.371 €	Comercio
3		60			V	1956	58	0,46	1124	1	N	1	50.000 €	833 €	R
4		230			V	1969	45	0,43	1228	0,75	R	0,85	130.000 €	565 €	R
5		100			V	1978	36	0,59	1125	0,9	N	1	80.000 €	800 €	R
6		102			V	1957	57	0,37	1127	0,7	N	1	62.000 €	608 €	R
7		75			V	1982	32	0,63	1123	1,15	N	1	75.000 €	1.000 €	R
8		70			V	1972	42	0,55	1226	0,95	N	1	50.000 €	714 €	R
9		350			V	1944	70	0,3	1129	0,5	D	0,5	120.000 €	343 €	R
10		67			V	1973	41	0,55	1125	0,9	N	1	45.000 €	672 €	R
11		135			V	1981	33	0,63	1124	1	N	1	95.000 €	704 €	R
12		58			V	1968	46	0,52	1124	1	N	1	50.000 €	862 €	R
13		76			V	1983	31	0,63	1225	1,05	N	1	57.000 €	750 €	R
14		250			I	1978	36	0,6	2116	0,45	N	1	89.000 €	356 €	Industria
15		120			V	1982	32	0,63	1125	0,9	N	1	75.000 €	625 €	R
16		112			V	1986	28	0,68	1123	1,15	N	1	90.000 €	804 €	R
17		150			V	1961	53	0,49	1126	0,8	N	1	75.000 €	500 €	R
18		85			V	2002	12	0,85	1223	1,35	N	1	98.000 €	1.153 €	R
19		110			V	1976	38	0,59	1124	1	N	1	70.000 €	636 €	R
20		68			V	1975	39	0,59	1125	0,9	N	1	38.000 €	559 €	R
21		100			V	1950	64	0,43	1127	0,7	R	0,85	40.000 €	400 €	R
22		85			V	1961	53	0,49	1126	0,8	N	1	39.000 €	459 €	R
23	400	93			V	1950	64	0,43	1216	1	N	1	70.000 €	753 €	Unitario
24	350	95			V	1962	52	0,49	1216	1	N	1	120.000 €	1.263 €	Unitario
25	500				M								17.500 €	0 €	Solar
26		250			C	2002	12	0,84	4114	1,2	N	1	320.000 €	1.280 €	Comercio
27		28			G	1978	36	0,59	1235	0,6	N	1	10.000 €	357 €	Garaje

6.4.3.Tanteo combinaciones MBR-MBC

Se establecen **unas combinaciones de MBR** (Módulo básico de repercusión del suelo) y **MBC**. (Módulo básico de construcción) Se tiene en cuenta los módulos MBR y MBC de los municipios colindantes y de los módulos que se establecían en la ponencia anterior.

Se **realiza un tanto para establecer cual es el MBR y MBC** más adecuado partiendo de la muestra más elevada seleccionada anteriormente.

Datos de la muestra de valor más elevado

- **Muestra 1**
- Ponencia 2013
- Efectos ponencia 2014
- Tipología: 1124 (vivienda colectiva manzana cerrada categoría media----N20: 1,00
- Antigüedad: año construcción 2008 -2014 = 6 años (son años completos)
 - Uso: 1º: Residencial
 - Calidad: 4

Norma 13 RD 1020/1993 y Documento 2 ponencia

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

Coeficiente H= 0,92

t	H								
	Uso 1.º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías			Categorías			categorías		
Años completos	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Imagen 22. Coeficiente corrector de la construcción H) de antigüedad. RD1020/93

Tanteo1- MBR4-MBC2

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 establece para:

- MBC2: 650 €/m²
- V. venta de la muestra n.º 1 = 1.169 €/m²
- Coeficiente H= 0,92
- Coeficiente I= 1,00 (estado de conservación normal)
- Norma 20 según tipología= 1,00

Valor de Repercusión máximo para el MBR 4 → **R22= 904 €/m² y GB= 1,40**

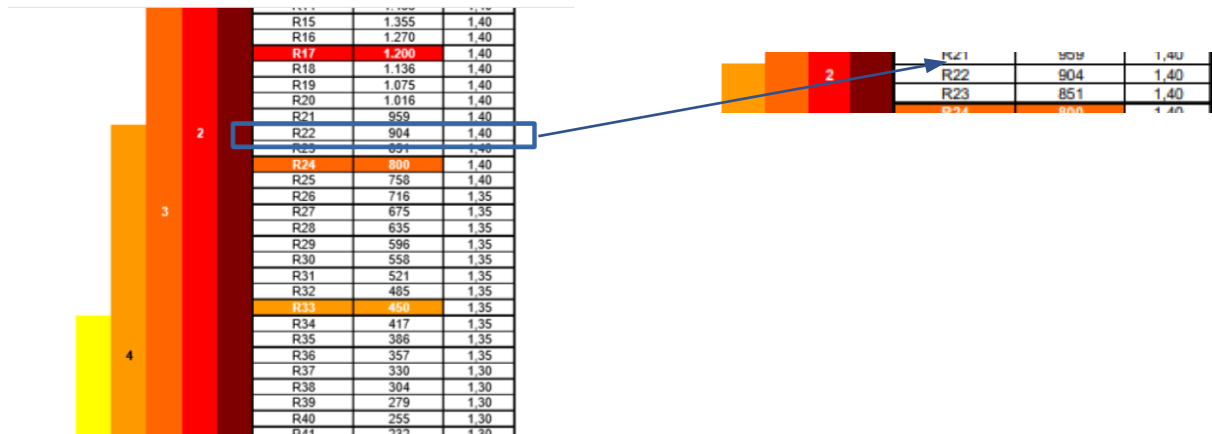


Imagen 24. Valor de repercusión para R22 de la “Jerarquía de valores” de la Circular 01.04/13P

Se aplica la circular 01.04/13P, de 11 de enero, de actualización de la Circular 12.04/04 sobre Ponencias de valores, para el año 2013, porque la Ponencia total es del año 2013.

Como ya se ha comentado en capítulo 4 de este trabajo

$$V \text{ suelo} = \text{Sup. Cont.} \times VR$$

$$V \text{ Const} = \text{Sup. Const} \times \text{MBC} \times N20 \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

$$Vv = (Vs + Vc) \times GB$$

Sustituimos la Vc en la fórmula y obtenemos:

$$Vv = (Vs + Vc) \times GB = (Vrs \times \text{sup.const} + (\text{MBC} \times \text{coef H} \times \text{coef I} \times \text{N20}) \times \text{sup.const.}) \times GB$$

$$R22 = 904 \text{ €/m}^2 \text{ y GB} = 1,40$$

$$Vv = (904 + (650 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,00)) \times 1,40$$

$$Vv = 2.102 \text{ €/m}^2$$

2.102 €/m² >> 1.169 €/m (Vv muestra n.º 1) **Muy elevado**

Tanteo2- MBR5-MBC3

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 establece para:

- MBC3: 600 €/m²
- V. venta de la muestra n.º 1 = 1.169 €/m²
- Coeficiente H= 0,92
- Coeficiente I= 1,00 (estado de conservación normal)
- Norma 20 según tipología= 1,00

VR máximo para el MBR-5 → R34= 417 €/m² y GB= 1,35

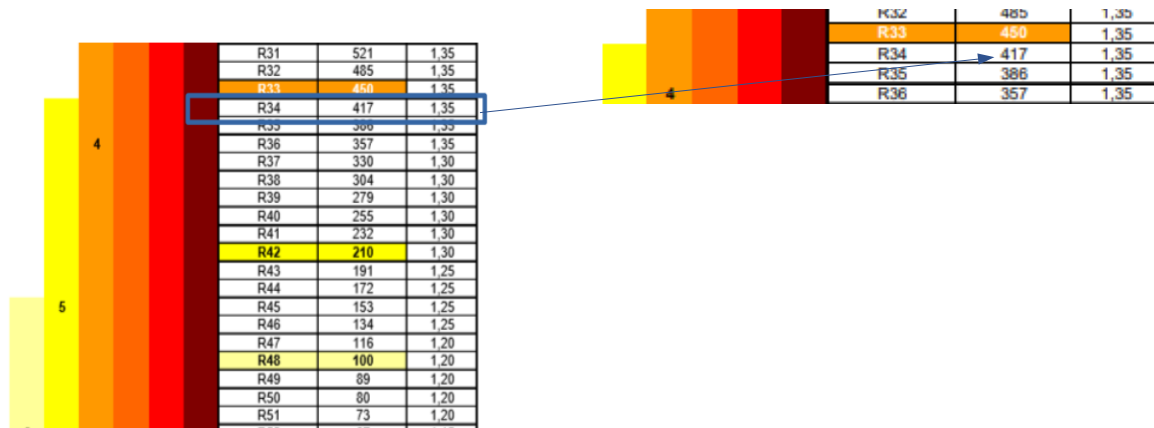


Imagen 25. Valor de repercusión para R34 de la “Jerarquía de valores” de la Circular 01.04/13P

Circular 01.04/13/P, de 11 de enero, de actualización de la Circular 12.04/04 sobre Ponencias de valores, para el año 2013.

$$Vv = (VS + VR) \times GB = (Vrs + (\text{MBC} \times \text{H} \times \text{I} \times \text{N20})) \times GB$$

$$R34 = 417 \text{ €/m}^2 \text{ y GB} = 1,35$$

$$Vv = (417 + (600 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,00)) \times 1,35$$

$$Vv = 1.308,15 \text{ €/m}^2$$

1.308,15 €/m² >> 1.169 €/m (Vv muestra n.º 1) **Se ajusta bastante**

Tanteo3- MBR6-MBC4

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 establece para:

- MBC4: 550 €/m²
- V. venta de la muestra n.º 1 = 1.169 €/m²
- Coeficiente H= 0,92
- Coeficiente I= 1,00 (estado de conservación normal)
- Norma 20 según tipología= 1,00

VR máximo para el MBR 6 —————> **R45= 153 €/m² y GB= 1,25**

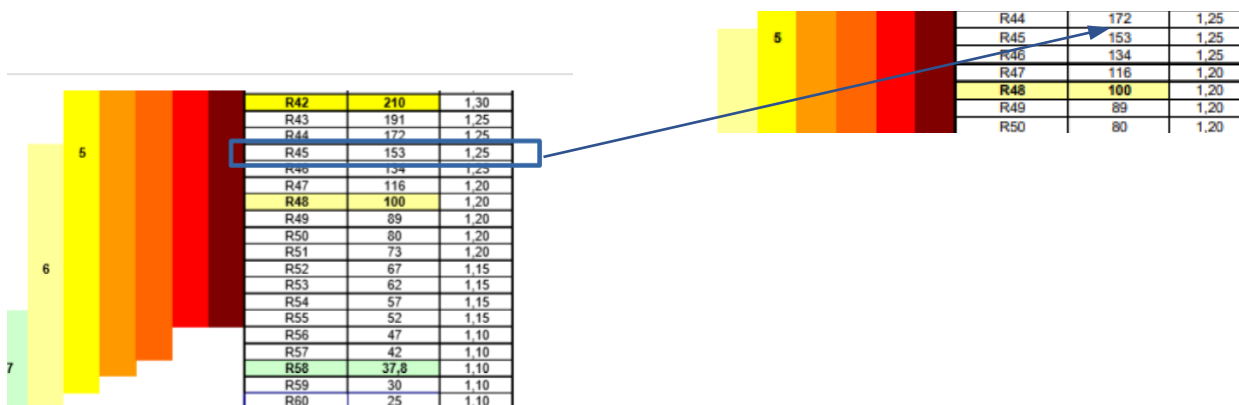


Imagen 26. Valor de repercusión para R45 de la “Jerarquía de valores” de la Circular 01.04/13P

Circular 01.04/13/P, de 11 de enero, de actualización de la Circular 12.04/04 sobre Ponencias de valores, para el año 2013.

$$Vv = (VS + VR) \times GB = (Vrs + (MBC \times H \times I \times N20)) \times GB$$

$$R45 = 153 \text{ €/m}^2 \text{ y GB} = 1,25$$

$$Vv = (153 + (550 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,00)) \times 1,25$$

$$Vv = 823,75 \text{ €/m}^2$$

823,75 €/m² << 1.169 €/m (Vv muestra n.º 1) -**No cumple**. No puede ser inferior al V venta de la muestra 1 no cumplirá Norma 18

Por lo tanto, **el más adecuado es el MBR 5-MBC3**

Una vez determinado el MBR correspondiente se deberá comprobar que todos los valores de la Ponencia se encuentran dentro de los límites de la coordinación. Para ello se verifica que los distintos valores se encuentran dentro de los límites fijado por los coeficientes banda de la **Norma 18 del RD1020/1993**. El cuadro propuesto por las Normas Técnicas ha sido modificado por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007 de 2 noviembre por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de os bienes inmuebles de características especiales.

2. Se modifica la norma 18 del Anexo del 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 las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que queda redactada como sigue:

«Norma 18. Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo.

Los valores de repercusión de suelo se considerarán, a efectos de su coordinación, como producto del MBR que corresponda al área económica homogénea de que se trate, por un coeficiente porcentual que deberá estar comprendido dentro de los máximos y mínimos que para cada uso se señalan en el siguiente cuadro:

Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo

MBR	Máximos según usos de suelo (%)					Mínimos (%)
	Residencial	Industrial	Oficinas	Comercial	Turístico	Cualquier uso
MBR1	400	150	900	900	540	3
MBR2	250	150	750	785	465	4
MBR3	220	150	630	670	405	5
MBR4	210	150	510	555	345	8
MBR5	200	150	410	460	305	12
MBR6	170	150	310	365	265	18
MBR7	150	150	210	270	225	20

Imagen 27. "Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo" Norma 18 del RD1020/93

$$Vv = (VS + VR) \times GB \times FL = (Vrs + (MBC \times H \times I \times N20)) \times GB \times FL$$

$$Vrs = Vv / GB - (MBC \times H \times I \times N20 \times GB)$$

$$VRS = 120,75 \text{ €/m}^2$$

$$120,75 / 100 = 1,2075$$

$$\text{Mínimo} = 0,12 \quad \text{Máximo} = 2$$

Cumple

Comprobamos el tanteo 3 que era inferior al valor de venta **MBR6-MBC4** al ser inferior al valor de venta no cumple norma 18 pero lo vamos a comprobar

Comprobamos norma 18 del RD1020/93

$$Vv = (VS + VR) \times GB \times FL = (Vrs + (MBC \times H \times I \times N20)) \times GB \times FL$$

$$Vrs = Vv / GB - (MBC \times H \times I \times N20 \times GB)$$

$$VRS = 302,7 \text{ €/m}^2$$

$$302,7 / 100 = 3,027$$

$$\text{Mínimo} = 1,70 \quad \text{Máximo} = 0,180$$

No Cumple

El más adecuado es el MBR 5-MBC3, eso significa que los valores repercusión del suelo para todo el municipio objeto de estudio debe estar comprendidos entre los valores establecidos para el MBR5 de la circular 01.04/13/P. (se explica en el siguiente apartado)

Por otra parte, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI) verificará los ajustes de la ponencia a los criterios marco  Diligencia de Coordinación

6.5.-JERARQUÍA DE VALORES PARA EL MBR5

Las zonas de valor se asignarán según los criterios previstos en las circulares 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores y la **circular 01.04/13/P**, de 11 de enero, de actualización de la **circular 12.04/04** sobre ponencias de valores, para el año 2013.

Según la circular 12.04/04, "Uno de los objetivos de la Circular 12.04/04 es la definición del mapa de valores con base en el establecimiento de zonas de valor, comprendidas en el rango compuesto por sesenta tramos, que sirven tanto para el fortalecimiento de la coordinación de valores a nivel nacional como para la actualización permanente de las Ponencias de valores.

El modelo se basa en la estabilidad de las zonas de valor (R y U), de forma que se mantenga con el paso del tiempo la correspondencia establecida con los valores de mercado. Es por ello necesaria la actualización permanente de los valores asignados a cada una de las sesenta jerarquías en proporción a la evolución del mercado inmobiliario, actualización ya realizada los anteriores años mediante las Circulares correspondientes, y que ahora se vuelve a hacer tanto para las ponencias del ejercicio en curso como para la elaboración de mapas de valor."

Por lo tanto, cada año se aprueba una circular que actualiza los valores, tanto de repercusión como unitarios que se utiliza para la elaboración de las ponencias de valores de ese año.

Por tanto, **según la coordinación de valores el Municipio de San Miguel de Salinas y ele ejemplo que estamos realizando, le corresponde un MBR5, esto significa:**

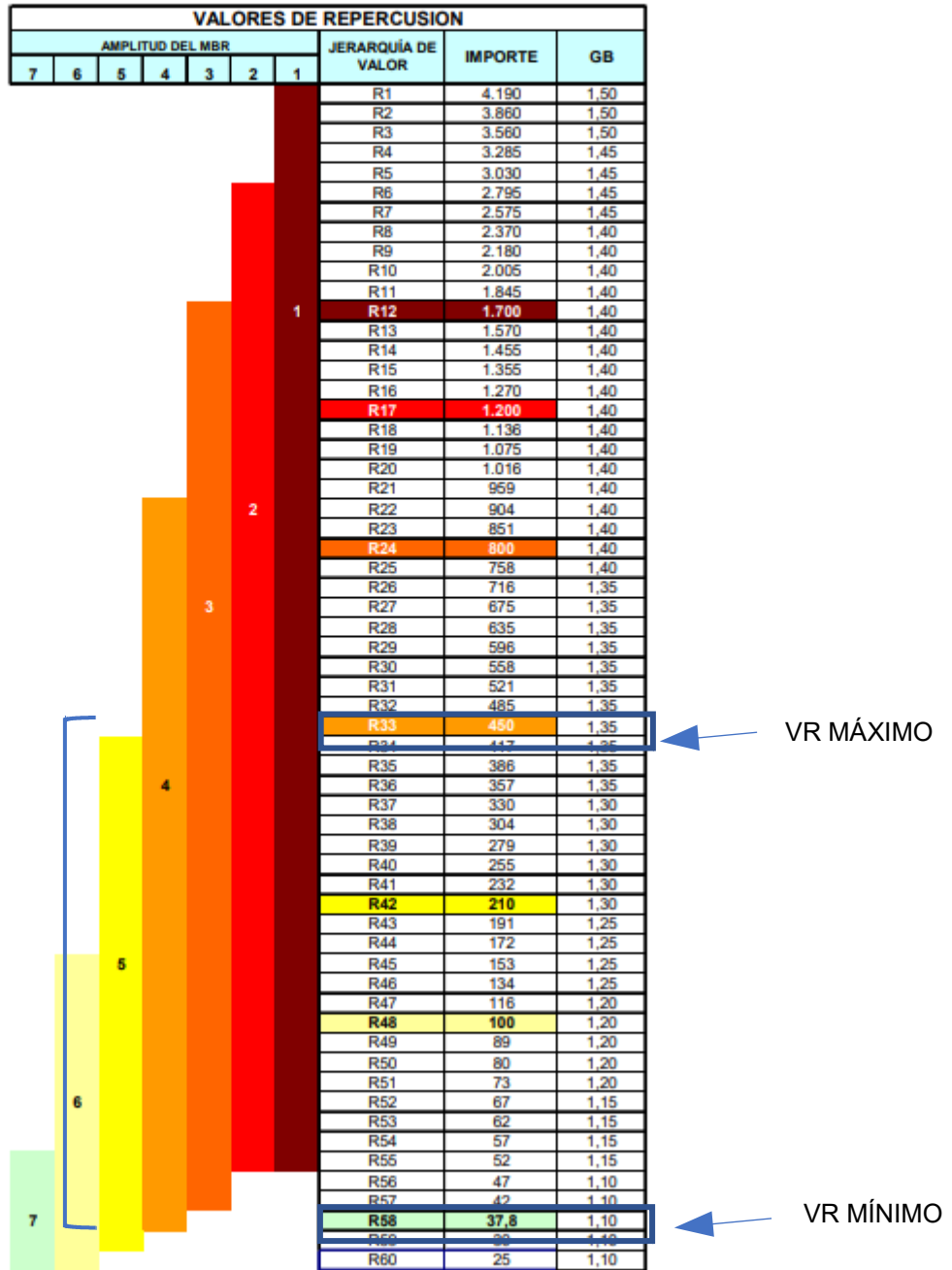
Según la Circular 01.04/13/P, de 11 de enero, de actualización de la Circular 12.04/04 sobre Ponencias de valores, para el año 2013.

INSTRUCCIÓN CUARTA. Cuadros de Jerarquía de Valores.

En los cuadros siguientes se define la jerarquía de valores de repercusión de suelo, comprendida entre los tramos R1 y R60, a aplicar a las Ponencias Totales que se aprueben durante el ejercicio 2013, así como en la elaboración de mapas de valor. Asimismo se define la jerarquía de valores unitarios comprendidos entre los tramos U1 y U60.

De utilización exclusiva en la elaboración de mapas de valor es la jerarquía adicional de valores de repercusión, comprendida entre los tramos RA1 y RA9, aplicable en aquellos recintos de valoración que requieran valores de repercusión superiores al correspondiente a la jerarquía R1. Para el ejercicio actual, se habilita su utilización para el uso comercial.

Imagen 28. "Cuadro de Jerarquía de Valores". Circular 01.04/13P



Paseo de la Castellana, 272 28046 MADRID

Imagen 29. Valores máximos y mínimos para el MBR5 del Cuadro de la jerarquía de valores de la Circular 01.04/13 P

6.6.-ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO

Primero: Se estudia del Planeamiento Urbanístico del municipio objeto de estudio. Vamos a analizar el de San Miguel de Salinas.

El Plan General de San Miguel de Salinas se aprueba definitivamente el en la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2007 en expediente 44/07. Publicado en Boletín Oficial de Alicante el 16 de diciembre de 2008.

Por medio de un programa informático SIGCA se delimitan el SUNAU (Suelo de naturaleza urbana) y los polígonos (zonificación) según el planeamiento urbanístico.

La finalidad es el análisis de la adecuación de la valoración catastral a la situación urbanística y las previsiones de desarrollo urbanístico.

ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO

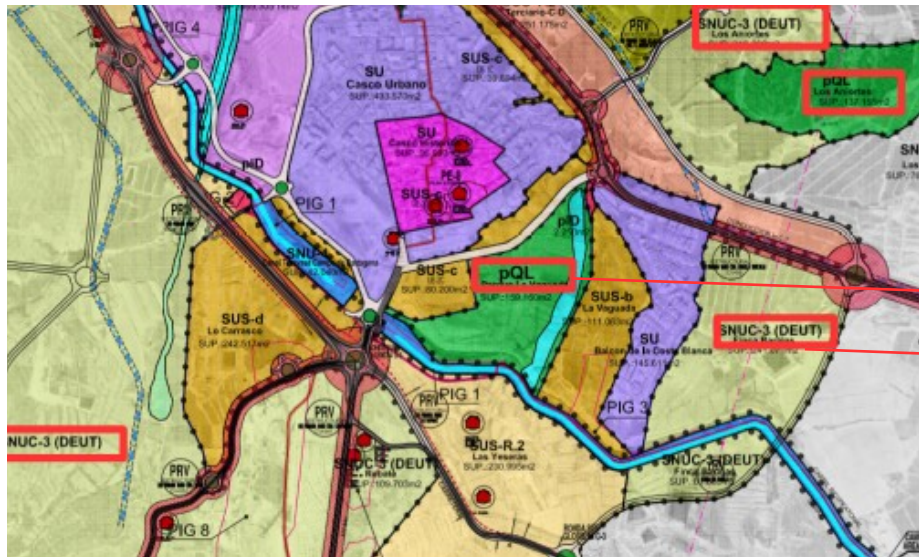


Imagen 31.Plano clasificación del suelo. Planeamiento de San Miguel de Salinas

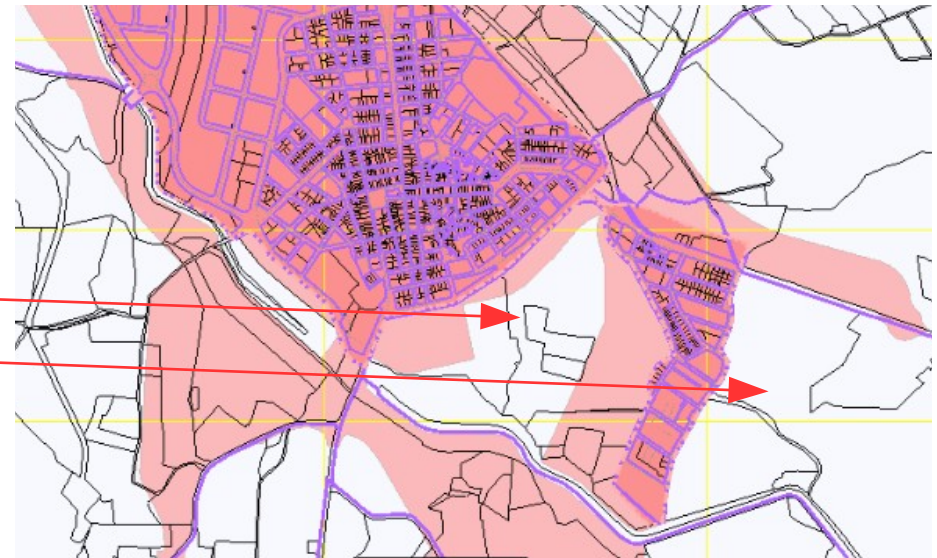



















Ilustración 30. Delimitación del suelo urbano de San Miguel de Salinas. Fuente: SIGCA del Catastro

 Suelo rústico sacado fuera de la línea de SUNAU

 Suelo Urbanizable sectorizado
 Suelo Urbano

LEYENDA CALIFICACION DE TIPO DE SUELO		
1.- SUELO URBANO	2.- SUELO URBANIZABLE	3.- SUELO NO URBANIZABLE
<p> SUELO URBANO</p> <p> NUCLEO HISTORICO</p>	<p> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL</p> <p> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PORMENORIZADO</p> <p> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN EJECUCION</p> <p> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TERCARIO</p> <p> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL</p>	<p> SUELO NO URBANIZABLE COMUN GRADO 1</p> <p> SUELO NO URBANIZABLE COMUN GRADO 2</p> <p> SUELO NO URBANIZABLE COMUN GRADO 3 DEUT</p> <p> SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL</p> <p> SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION AGRICOLA y PASCALISTICO</p> <p> SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION CAUCES Y LECHOS</p> <p> SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION INFRAESTRUCTURAS</p> <p> SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION VIVIENDA RED DE INTERES GENERAL DEL ESTADO - AUTOPISTA</p>

Según ART. 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro (TRLRHL), el suelo no urbanizable tiene la consideración de **suelo Rústico** y no se incluye en la Línea del SUNAU

6.6.1.-Criterios para la delimitación del suelo de naturaleza urbana

El art 7 del Texto Refundido de la Ley del Catastro ha sido modificada el 25 de junio de 2015. En el momento de la redacción de la **Ponencia de San Miguel de Salinas no era de aplicación esta última modificación.**

Art. 7 TRLCI antes de la modificación del 25 de junio de 2015

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.
2. Se entiende por 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 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.

3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

↓

De aplicación en el momento de la elaboración de la
Ponencia de San Miguel de Salinas

↓

En el momento de la elaboración de la Ponencia de San Miguel de Salinas **tiene la consideración de suelo de naturaleza urbana:**

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable sectorizado o incluido en ámbitos delimitados

Art. 7 TLRLCI después de la modificación del 25 de junio de 2015- Redacción actual

Art 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.
2. Se entiende por 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 aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística **aprobados** prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados **y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.**
 - 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.
3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.



Desde la modificación del art. 7 del TLRLCI (después del 25 junio de 2015) **tiene la consideración de suelo de naturaleza urbana:**

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable **sectorizado ordenado o con Plan Parcial con condiciones de detalle o pormenorizadas**

6.7.-OBTENCIÓN ZONAS DE VALOR

Según la circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores, en su instrucción sexta establece “ Las zonas de valor son el ámbito de aplicación de los valores definidos en la Ponencia.

Existirá zonas de valor con Valores de Repercusión por usos y zonas de valor con Valores Unitarios.

Para ello debemos de **hallar el valor de repercusión de las muestras y su correspondiente “R” o “U” de la jerarquía de la circular de ponencias de 2013**

6.7.1.-Análisis muestras. Filtrado muestras.

El filtrado se realiza por recintos en función de la tipología característica de la zona. Por ello las muestras de tipología comercial se emplearán para obtener valores en zonas comerciales, las de industrial para obtener valores en polígonos industriales y muestras de viviendas de uso residencial valoradas por unitario para zonas que por su características se deban valorar por la superficie del solar como es el caso de vivienda unifamiliares aisladas.

El análisis de las muestras se realiza para eliminar aquellos testigos que consideramos que no son fiables.

Vamos a realizar el filtrado para las muestras de tipología residencial valoradas por repercusión

Primero: Filtro por superficies. Solo cogemos las muestras valoradas por repercusión

Sumatorio superficies	2.277m ²
Muestras de repercusión:	20
Media superficies	113,85 m ²

Mayor de 30%	148 m ²
Menor de 30%	80 m ²

Por lo tanto, eliminados las muestras con una superficie construida superior a 98m² e inferior a 52 m².

Con una superficie mayor de 98 m²--- eliminamos la muestra: 4,9 y 14

Con una superficie menos de 52 m²-- eliminamos la muestra: 3,7 8, 10 ,12 y 20

Segundo: Filtro por estado de conservación.

Se eliminaría las muestras con estado de conservación regular o ruinoso.

Eliminamos la muestra 4, 9 y 21

Se define el estado de conservación en el apartado 4.2 de este trabajo "valoración de la construcción"

Tercero: Filtro por categoría

Eliminamos los extremos

Eliminamos la muestra 4 y 9

Se define el estado de conservación en el 4.2 de este trabajo "valoración de la construcción"

Cuarto: Filtro por antigüedad

Antigüedad 2 veces superior a la media

Media de antigüedad: 41 años

Dos veces la media: 82 años

Por lo tanto, se eliminarán las muestras de **más de 82 años.** No eliminamos ninguna muestra

Quinto: Filtro por precio €/m²

El precio medio sale de 708 €/m²

Más del 40%	991 €/m ²
Menos del 40%	283 €/m ²

Eliminaremos las muestras 1,2 y 7

Filtrado muestras

N.º de muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	PCAT1	PCAT2	Uso	Fecha construcción	Antigüedad	Coef H	Tipología	Coef N20	Estado conserv.	Coef I	V. mercado	€/m²	REPER/UNITARIO	Filtro Superf.	Filtro Conserv.	Filtro Categoría	Filtro Precio
1		124			V	2008	6	0,92	1124	1	N	1	145.000 €	1.169 €	R				x
2		124			C	2008	6	0,91	4114	1,2	N	1	170.000 €	1.371 €	Comercio	R			x
3		60			V	1956	58	0,46	1124	1	N	1	50.000 €	833 €	R	x			
4		230			V	1969	45	0,43	1228	0,75	R	0,85	130.000 €	565 €	R	x	x	x	
5		100			V	1978	36	0,59	1125	0,9	N	1	80.000 €	800 €	R				
6		102			V	1957	57	0,37	1127	0,7	N	1	62.000 €	608 €	R				
7		75			V	1982	32	0,63	1123	1,15	N	1	75.000 €	1.000 €	R	x			x
8		70			V	1972	42	0,55	1226	0,95	N	1	50.000 €	714 €	R	x			
9		350			V	1944	70	0,3	1129	0,5	D	0,5	120.000 €	343 €	R	x	x	x	
10		67			V	1973	41	0,55	1125	0,9	N	1	45.000 €	672 €	R	x			
11		135			V	1981	33	0,63	1124	1	N	1	95.000 €	704 €	R				
12		58			V	1968	46	0,52	1124	1	N	1	50.000 €	862 €	R	x			
13		76			V	1983	31	0,63	1225	1,05	N	1	57.000 €	750 €	R				
14		250			I	1978	36	0,6	2116	0,45	N	1	89.000 €	356 €	Industria	R			
15		120			V	1982	32	0,63	1125	0,9	N	1	75.000 €	625 €	R				
16		112			V	1986	28	0,68	1123	1,15	N	1	90.000 €	804 €	R				
17		150			V	1961	53	0,49	1126	0,8	N	1	75.000 €	500 €	R				
18		85			V	2002	12	0,85	1223	1,35	N	1	98.000 €	1.153 €	R				x
19		110			V	1976	38	0,59	1124	1	N	1	70.000 €	636 €	R				
20		68			V	1975	39	0,59	1125	0,9	N	1	38.000 €	559 €	R	x			
21		100			V	1950	64	0,43	1127	0,7	R	0,85	40.000 €	400 €	R		x		
22		85			V	1961	53	0,49	1126	0,8	N	1	39.000 €	459 €	R				
23	400	93			V	1950	64	0,43	1216	1	N	1	70.000 €	753 €	Unitario	U			
24	350	95			V	1962	52	0,49	1216	1	N	1	120.000 €	1.263 €	Unitario	U			x
25	500				M								17.500 €	0 €	Solar				
26		250			C	2002	12	0,84	4114	1,2	N	1	320.000 €	1.280 €	Comercio	R			x
27		28			G	1978	36	0,59	1235	0,6	N	1	10.000 €	357 €	Garaje	R			

Las muestras que menos filtros cumple son la muestra 4 y la muestra 9, por lo tanto **son eliminados** a considerarse que no son fiables

6.7.1 Estudio de posible jerarquía de cada muestra

N.º muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	USO	Tipología	Coef N20	Est. conserv.	Coef I	V. mercado	€/m²	REP/UNIT	Valor reper. Con G+B=1,30	Jerarquía circular01.04 /13	Valor reper. Con G+B=1,25	Jerarquía circular01.04 /13	Valor reper. Con G+B=1,20
1		124	V	1124	1	N	1	145.000 €	1.169 €	R	348 €	R37	383 €		608 €
2		124	C	4114	1,2	N	1	170.000 €	1.371 €	COMERCIO R	398 €	R35*	440 €		700 €
3		60	V	1124	1	N	1	50.000 €	833 €	R	364 €	R36/R37	390 €		601 €
4		230	V	1228	0,75	R	0,85	130.000 €	565 €	R	ELIMINADA				
5		100	V	1125	0,9	N	1	80.000 €	800 €	R	295 €	R38	319 €		498 €
6		102	V	1127	0,7	N	1	62.000 €	608 €	R	311 €	R38	330 €		504 €
7		75	V	1123	1,15	N	1	75.000 €	1.000 €	R	330 €	R37	361 €		568 €
8		70	V	1226	0,95	N	1	50.000 €	714 €	R	232 €	R41	254 €		400 €
9		350	V	1129	0,5	D	0,5	120.000 €	343 €	R	ELIMINADA				
10		67	V	1125	0,9	N	1	45.000 €	672 €	R	215 €	R42	236 €		372 €
11		135	V	1124	1	N	1	95.000 €	704 €	R	157 €		179 €	R44	291 €
12		58	V	1124	1	N	1	50.000 €	862 €	R	345 €	R36	372 €		577 €
13		76	V	1225	1,05	N	1	57.000 €	750 €	R	172 €		195 €	R43	317 €
14		250	I	2116	0,45	N	1	89.000 €	356 €	INDUSTRIA U	108 €		119 €		189 €
15		120	V	1125	0,9	N	1	75.000 €	625 €	R	133 €		152 €	R45	249 €
16		112	V	1123	1,15	N	1	90.000 €	804 €	R	137 €		162 €	R44	272 €
17		150	V	1126	0,8	N	1	75.000 €	500 €	R	143 €		159 €	R45	252 €
18		85	V	1223	1,35	N	1	98.000 €	1.153 €	R	179 €		214 €	R43	364 €
19		110	V	1124	1	N	1	70.000 €	636 €	R	125 €		144 €	R45	239 €
20		68	V	1125	0,9	N	1	38.000 €	559 €	R	101 €		118 €	R46	197 €
21		100	V	1127	0,7	R	0,85	40.000 €	400 €	R	149 €		161 €	R44	252 €
22		85	V	1126	0,8	N	1	39.000 €	459 €	R	110 €		124 €		200 €
23	400	93	V	1216	1	N	1	70.000 €	753 €	U	R47				
24	350	95	V	1216	1	N	1	120.000 €	1.263 €	U					
25	500		M					17.500 €	0 €	SUELO	0 €				
26		250	C	4114	1,2	N	1	320.000 €	1.280 €	COMERCIO	355 €		394 €		629 €
27		28	G	1235	0,6	N	1	10.000 €	357 €	GARAJE	53 €		64 €		109 €

Según circular 01,04/2013/P

Para G+B= 1,30 comprende desde el R37= 330€/m² a R42=210€/m²

Para G+B= 1,25 comprende desde el R43= 191€/m² a R46=134€/m²

Para G+B= 1,20 comprende desde el R47= 116€/m² a R51=73€/m²

El valor de repercusión se obtiene de despejar la fórmula

$$V_v = (V_s + V_c) \times G_B$$

$$V_{\text{suelo}} = \text{Sup. parcela} \times V_U$$

$$V_{\text{Const}} = \text{Sup. Const} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

$$V_{RB} = \frac{V_v}{G_B - V_c} - V_c$$

La fórmula modifica para zonas por unitario, solares, y zonas con suelo en desarrollo

Las muestras de comerciales e industriales se utilizarán para valorar zonas comerciales y polígonos industriales

Según la circular 01.04/13/P en función del GB los valores deben estar comprendidos entre:

R32	403	1,30
R33	450	1,35
R34	417	1,35
R35	386	1,35
R36	357	1,35
R37	330	1,30
R38	304	1,30
R39	279	1,30
R40	255	1,30
R41	232	1,30
R42	210	1,30
R43	191	1,25
R44	172	1,25
R45	153	1,25
R46	134	1,25
R47	116	1,20
R48	100	1,20
R49	89	1,20
R50	80	1,20
R51	73	1,20
R52	67	1,15
R53	62	1,15

Valores de repercusión para GB= 1,30

Valores de repercusión para GB= 1,25

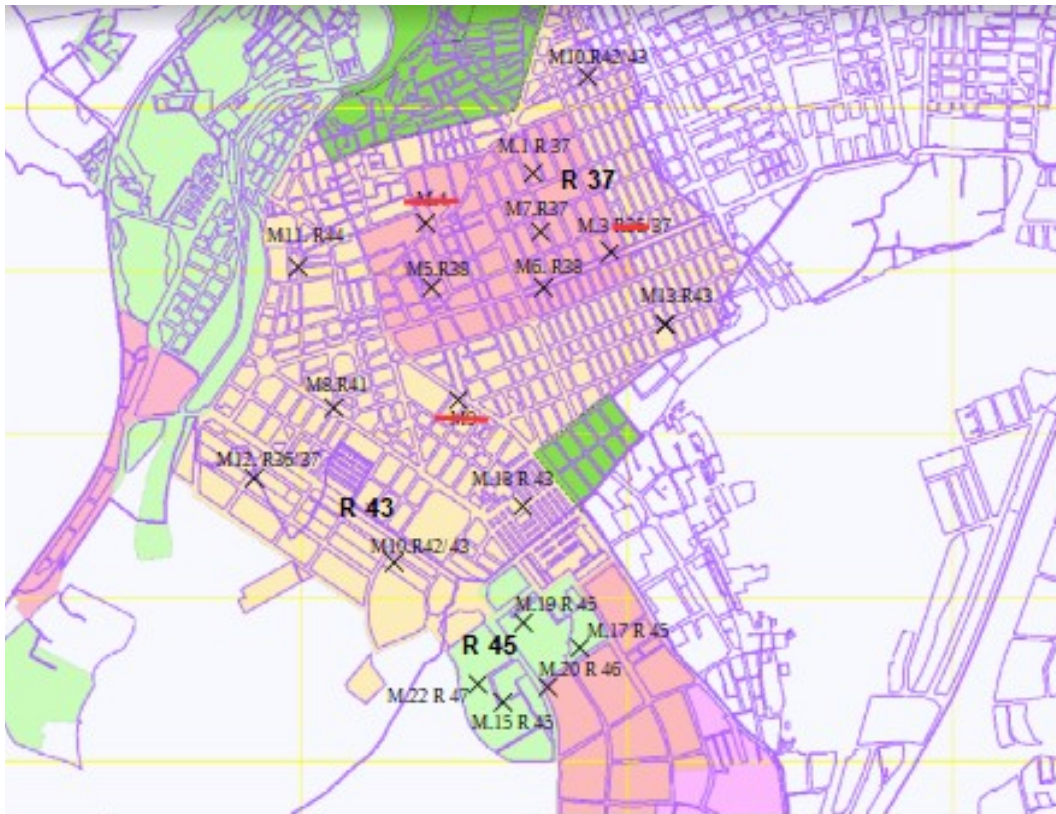
Valores de repercusión para GB= 1,20

Imagen 32. Valores que comprenden el GB=1,30, GB=1,25 y GB=1,20. Fuente: el cuadro de jerarquía de valores de la circular 01.04/13/P

En este pequeño estudio de mercado se observan dos recintos. Uno de precios más elevados y otros de precios más bajos

6.7.2.-Ajuste de la zona y determinación del VR.

- 1) Ubicamos las muestras en tres recintos
- 2) Se realiza un estudio por recintos y ajuste de los valores. Se observa que la muestra 3 comprendida entre el R36 y R37, que el R36 es demasiado elevado si se compara con las demás muestras



Estudio del Valor que hemos establecido para cada recinto con relación al RM (relación al mercado inmobiliario)

Imagen 33. Ubicación de las muestras para el estudio y ajuste de valores. Fuente: Propia

6.7.3.-Estudio del RM resultante

Se estudia la relación del valor catastral y el valor de mercado que se encuentren comprendidos entre **0,55 y 045** para la zona de valor elegido en cada recinto. En este caso en el recinto 1 hemos establecido el R37

RECINTO 1

														ESTUDIO PARA R=37			
N.º muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	PCAT1	PCAT2	USO	MBC3	Antigüedad	Coef H	Tipología	Coef N20	Est. conserv.	Coef I	V. mercado	R 37	GB =1,3	Valor catastral	RM
1		124			V	2008	6	0,92	1124	1	N	1	145.000 €	330 €	1,3	71.089 €	0,49
3		60			V	1956	58	0,46	1124	1	N	1	50.000 €	330 €	1,3	23.670 €	0,47
4		ELIMINADA															
5		100			V	1978	36	0,59	1125	0,9	N	1	80.000 €	330 €	1,3	42.297 €	0,53
6		102			V	1957	57	0,37	1127	0,7	N	1	62.000 €	330 €	1,3	32.268 €	0,52
7		75			V	1982	32	0,63	1123	1,15	N	1	75.000 €	330 €	1,3	37.491 €	0,50

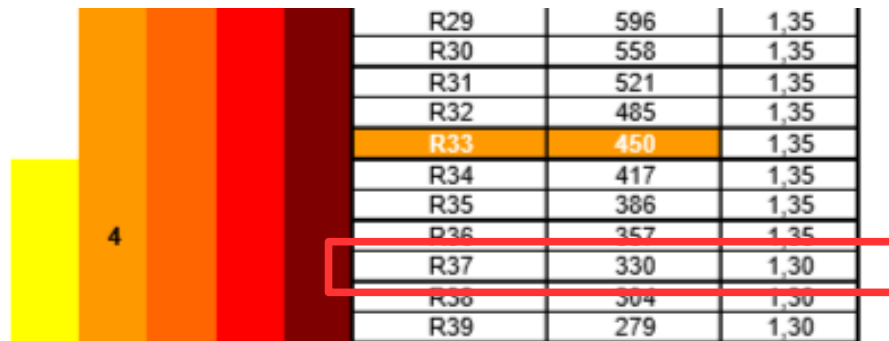


Imagen 34. Valores para R37. Fuente: l Cuadro de Jerarquía de valores del la Circular 01.04/2013

Estudio del RM resultante

RECINTO 2

														ESTUDIO PARA R=43				
N.º muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	PCAT1	PCAT2	USO	MBC3	Antigüedad	Coef H	Tipología	Coef N20	Est. conserv.	Coef I	V. mercado	R 43	GB =1,25	Valor catastral	RM	
8		70			V	1972	607	42	0,55	1226	0,95	N	1	50.000 €	191 €	1,25	22.232 €	0,44
9		350			V	1944	608	70	0,3	1129	0,5	D	0,5	120.000 €				
10		67			V	1973	609	41	0,55	1125	0,9	N	1	45.000 €	191 €	1,25	20.622 €	0,46
11		135			V	1981	610	33	0,63	1124	1	N	1	95.000 €	191 €	1,25	48.541 €	0,51
12		58			V	1968	611	46	0,52	1124	1	N	1	50.000 €	191 €	1,25	18.441 €	0,37
13		76			V	1983	612	31	0,63	1225	1,05	N	1	57.000 €	191 €	1,25	28.302 €	0,50
18		85			V	2002	617	12	0,85	1223	1,35	N	1	98.000 €	191 €	1,25	47.760 €	0,49

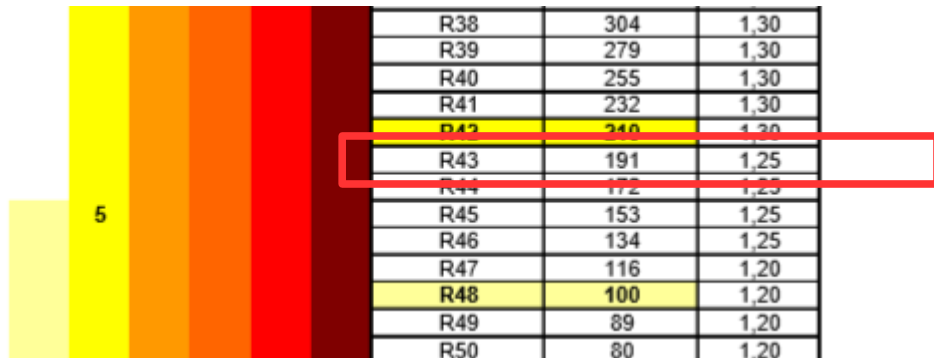


Imagen 35. Valores para R43. Fuente: l Cuadro de Jerarquía de valores del la Circular 01.04/2013

Estudio del RM resultante

RECINTO 3

														ESTUDIO PARA R=45				
N.º muestra	Sup. Suelo	Sup. Const	PCAT1	PCAT2	USO		MBC3	Antigüedad	Coef H	Tipología	Coef N20	Est. conserv.	Coef I	V. mercado	R 45	GB =1,25	Valor catastral	RM
15		120			V	1982	614	32	0,63	1125	0,9	N	1	75.000 €	153 €	1,25	37.585 €	0,50
17		150			V	1961	616	53	0,49	1126	0,8	N	1	75.000 €	154 €	1,25	37.076 €	0,49
19		110			V	1976	618	38	0,59	1124	1	N	1	70.000 €	155 €	1,25	35.724 €	0,51
20		68			V	1975	619	39	0,59	1125	0,9	N	1	38.000 €	156 €	1,25	20.599 €	0,54
22		85			V	1961	621	53	0,49	1126	0,8	N	1	39.000 €	157 €	1,25	21.273 €	0,55

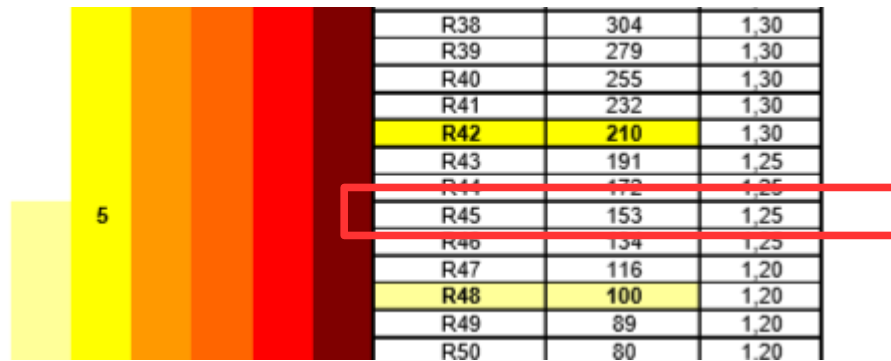


Imagen 36. Valores para R45. Fuente: l Cuadro de Jerarquía de valores del la Circular 01.04/2013

Obtenido el RM se vuelve a valorar si la zona de valor es la adecuada al recinto y se realiza una comprobación de los Ratios de la valoración.

6.7.4.-Ratios de comprobación de la valoración

Los ratios estadísticos resultantes de la comparación entre los valores catastrales resultantes de la aplicación de la ponencia y los valores de mercado, se deben encontrar en un entorno admisible y dentro de los rangos recomendado internacionalmente para las valoraciones masivas.

1-La tendencia central, representada por la mediana, se debe encontrar entre el 0,45 y el 0,55

2-Se debe cumplir los criterios de equidad horizontal, representada por el coeficiente de dispersión, obtenido como cociente entre la desviación absoluta media y la mediana,

3- De be cumplir con criterios de equidad vertical, necesarios para garantizar que la referencia al mercado sea equivalente tanto para los inmuebles de valor alto como los de valor bajo, representada por el cociente entre la media aritmética y la media ponderada (valor catastral total dividido entre el valor de mercado total

7.-CARTOGRAFÍA DE PONENCIA DE SAN MIGUEL DE SALINAS (ALICANTE)

Datos necesarios para la valoración de bienes inmuebles

7.1.-CARTOGRAFÍA SAN MIGUEL DE SALINAS

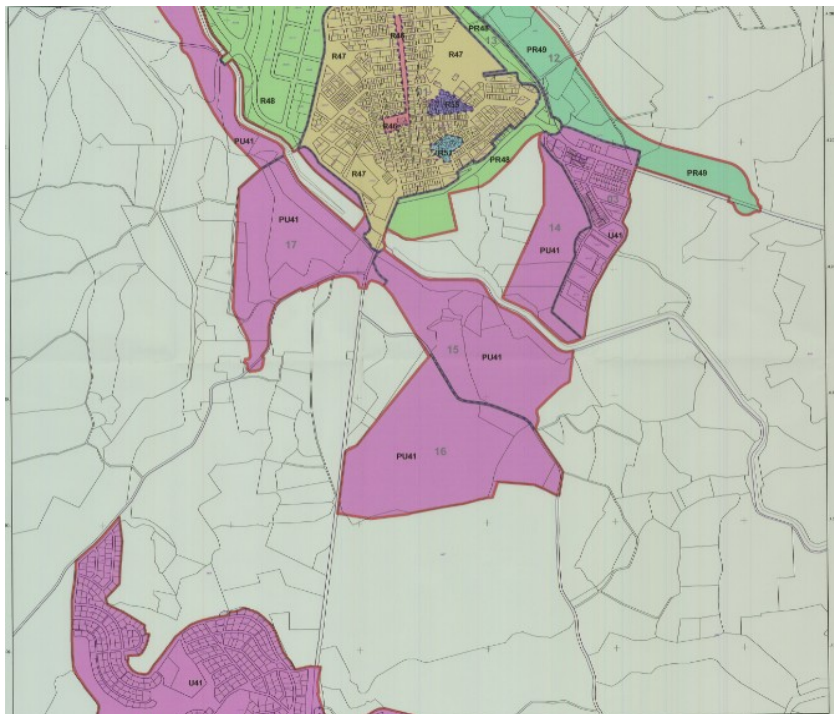


Imagen 37. Delimitación de la zona de valor polígono 3,12,14,15,16 y 17. Fuente: l Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas

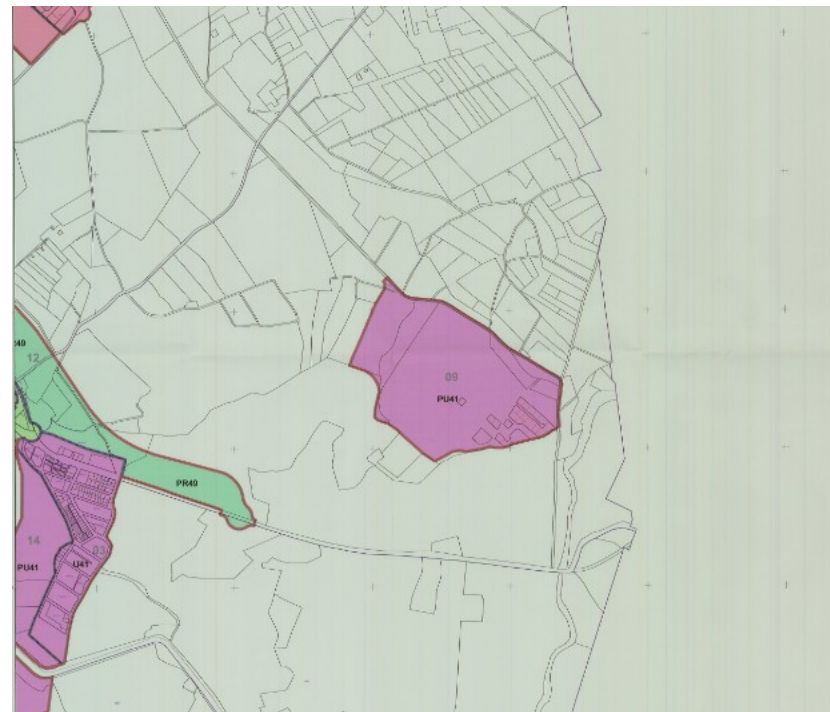


Imagen 38. Delimitación de la zona de valor polígono 9. Fuente: l Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas



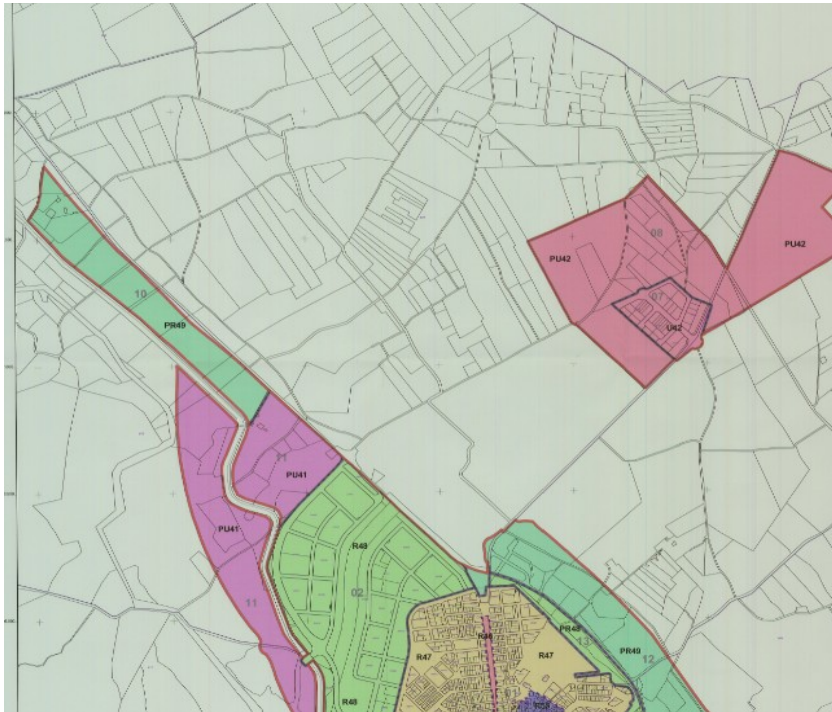


Imagen 39. Delimitación de la zona de valor polígono 7,8,10,11 y 12. Fuente: Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas

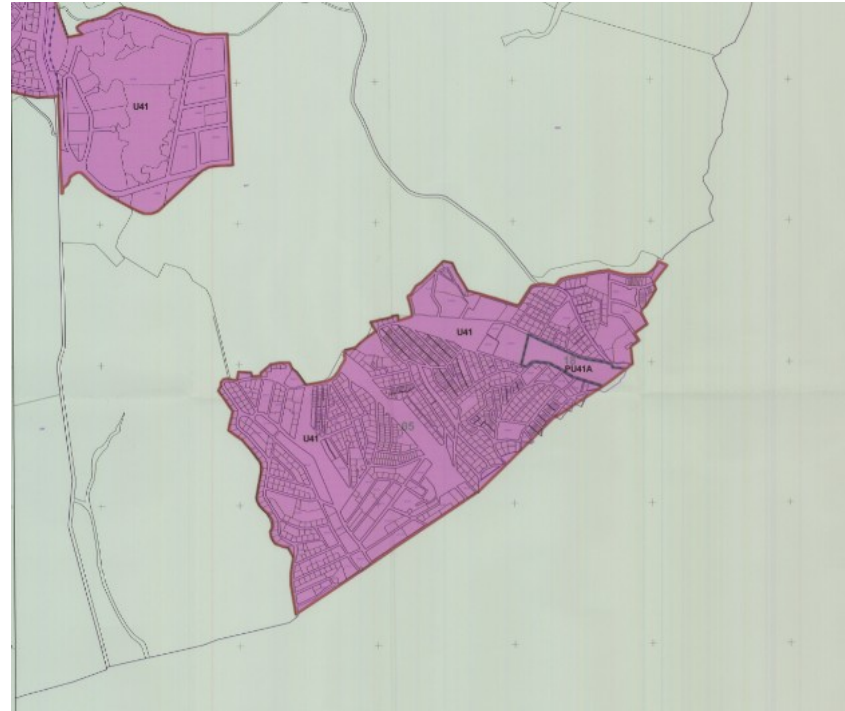
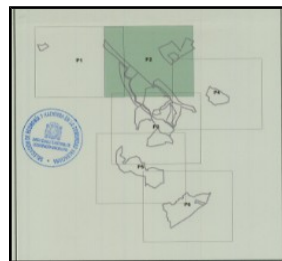


Imagen 40. Delimitación de la zona de valor polígono 5 y 18. Fuente: Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas



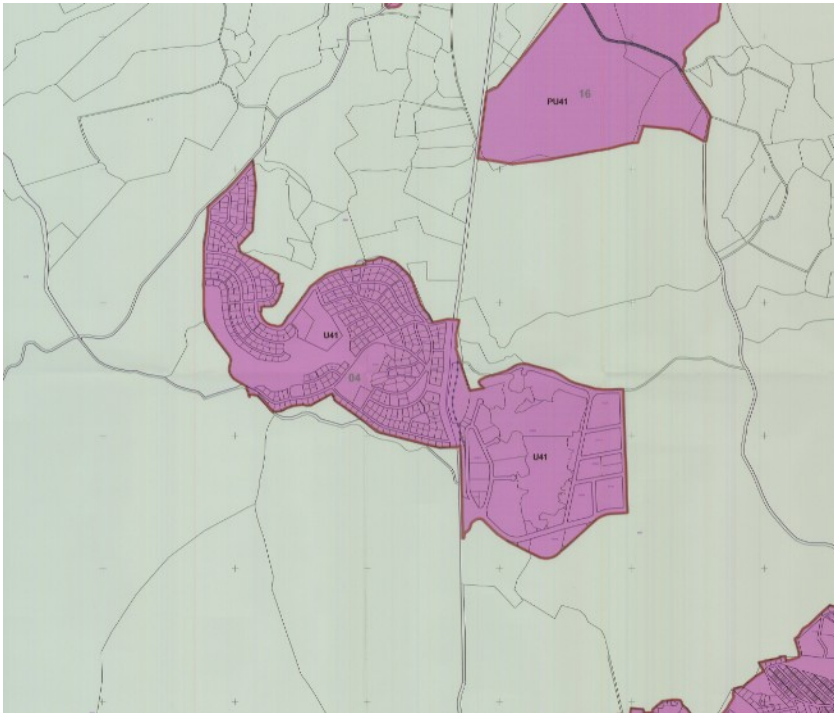


Imagen. Delimitación de la zona de valor polígono 4 y 16. Fuente: Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas



8.-ANÁLISIS PONENCIA DEL MUNICIPIO SAN MIGUEL DE SALINAS Y APLICACIÓN EN LA VALORACIÓN CATASTRAL

8.1.-ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

Contendrá la descripción de la normativa sustantiva, procedimental y competencial aplicable, con especial referencia a la normativa urbanística.

En el caso de la Ponencia de SAN Miguel de Salinas:

El ámbito de esta ponencia de valores total se circunscribe a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio de **SAN MIGUEL DE SALINAS**

-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.

-Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el modulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

8.2.-JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

Debe incluir la relación entre el valor catastral y el valor de mercado de los inmuebles del municipio si el alejamiento del valor de mercado fuera uno de los motivos que justificara la redacción. Este coeficiente se obtendrá de los estudios de mercado y de la observación de los datos procedentes de los Notarios y Registradores de que se disponga, así como, en general, de la explotación del Observatorio del Mercado.

En el municipio de **SAN MIGUEL DE SALINAS**

1. Han transcurrido 26 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.
3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico del municipio que han contribuido al desfase indicado en el punto anterior.

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

Imagen 1: Justificación de la redacción de la ponencia de valores del municipio de Miguel de Salinas. Fuente: documento 1 "Memoria" de la Ponencia de valores

Como se observa en este caso han transcurrido muchos años desde la entrada de vigor de la anterior Ponencia.

Polígono	Denominación	Uso	Valor catastral medio 2013 C/m ²	Valor de Mercado medio C/m ²	Valor catastral / Valor Mercado
01	Casco	VC	187	784	0,24
02	Invernaderos	VC	200	921	0,22
03	Balcón Costa Blanca	VU	224	806	0,28
04	C.Comunic./Mirad. S. M.	VU	223	999	0,22
05	Blue Lagoon	VU	234	908	0,26
06	Lo Rufete	VU	215	709	0,30

De las muestras analizadas, se deduce que los valores catastrales actuales, se sitúan en el entorno del 25 % de los valores de mercado.

Imagen 41. Justificación de la redacción de la Ponencia de valores de San Miguel de Salinas mediante el estudio de la relación entre los valores catastrales resultantes de la ponencia anterior y los valores de mercado. Fuente: documento 1 "Memoria" de la Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Se observa que los valores catastrales son muy inferior al valor catastral, al ser el resultado de la relación muy inferior a 0,50.

8.3.- CRITERIOS DE COORDINACIÓN DE LA PONENCIA DE SAN MIGUEL DE SALINAS

Recogerá estos criterios así como la fecha de la sesión de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana en la que se ha llevado a cabo la coordinación, con mención de la descripción de los módulos MBR y MBC aplicables.

2.1. COORDINACIÓN

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, 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, aprobó en sesión de 24 de febrero de 2011, los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales.

Con base en estos criterios y de conformidad con el artículo 11.b del citado Real Decreto, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria formuló la propuesta coordinada de valores en sesión de 13 de marzo, a la vista de los estudios previos descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, y que sirven de base a los análisis y conclusiones del estudio de mercado que acompañan esta ponencia como Documento 2.

Imagen 42. Fecha de la sesión de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria en la que formuló la propuesta de coordinación de valores. Fuente: el apartado 2.1 "Coordinación" del documento 1 "Memoria" de la Ponencia de valores de San Miguel de Salinas

Asimismo, y con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 anteriormente citado, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 3 de abril de 2013 asignó para el municipio:

SAN MIGUEL DE SALINAS

los siguientes módulos básicos de suelo y construcción de entre los resultantes de aplicar al módulo M vigente, fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, las determinaciones contenidas en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre:

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 5 (210 €/m²)

Módulo básico de construcción:

MBC 3 (600 €/m²)

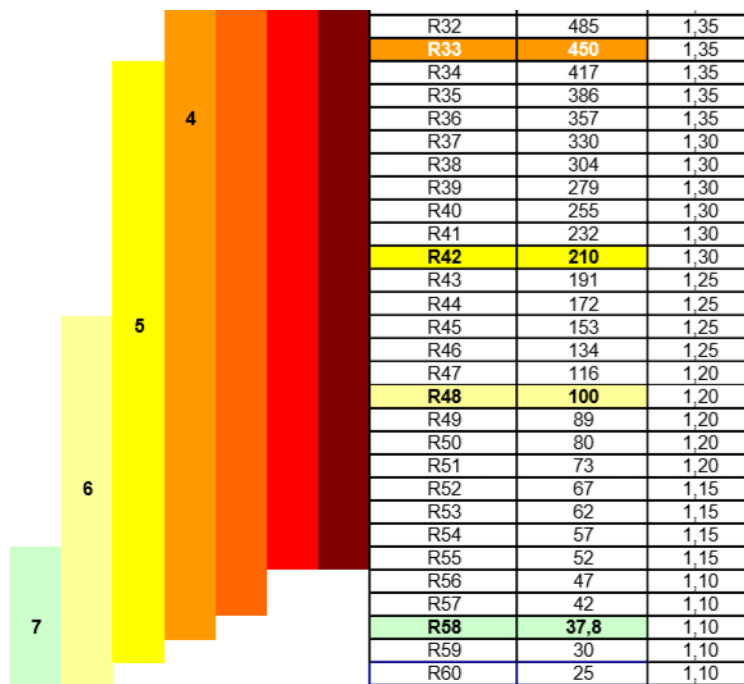


Imagen 43. Módulos básicos de suelo y construcción del municipio de San Miguel de Salinas. Fuente: el apartado 2.1 "Coordinación" del documento 1 "Memoria" de la Ponencia de valores de San Miguel de Salinas

Para esta ponencia total de aprobación en el año 2013 es de aplicación la Circular 01.04/2013P, de 11 de enero, de actualización de la circular 12,04/04, aprobada por la Dirección General del Catastro, sobre ponencias de valores, para el año 2013, en la que se determinan los coeficientes de gastos y beneficios que son de aplicación a cada zona de valor, así como el importe correspondiente a cada una de ellas.

Según la circular 01.04/2013P, los valores del suelo para el municipio de San Miguel de Salinas deben estar comprendidos entre los siguientes valores:

Circular 01.04/2013 P, de 11 de enero



Valores que puede comprender el MBR5 para el municipio de San Miguel de Salinas

Imagen 44. Valores que puede comprender el MBR5 del municipio de San Miguel de Salinas. Fuente: la Jerarquía de valores de la circular 01.04/13/P

8.4.-DIVISIÓN EN POLÍGONOS

Es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo para cada polígono de valoración. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono.

En el caso de polígono en los que se haya fijado exclusivamente un valor unitario (VUB) se establece en todos los casos un valor de repercusión VRB que tendrá carácter supletorio.

Los polígonos del municipio de San Miguel de Salinas son:

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe	MBR	Importe	VUB	Importe	VRB	Importe
01	CASCO	3	600,00	5	210,00			R47	116,00
02	LOS INVERNADEROS	3	600,00	5	210,00			R48	100,00
03	BALCON COSTA BLANCA (ADU B/	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
04	CIUDAD COMUNIC./MIR. S. MIC	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
05	BLUE LAGOON/LA Balsa	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
06	LO RUFETE	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
07	LO QUILEZ	3	600,00	5	210,00	U42	69,00	R49	89,00
08	SUS I-1LAGUNA	3	600,00	5	210,00	U42	69,00	R49	89,00
09	SUS R5 TORREAZUL	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
10	SUS T1 TERCIARIO 1	3	600,00	5	210,00			R49	89,00
11	SUS R1 LA LUZ	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
12	SUS T2 TERCIARIO C-D	3	600,00	5	210,00			R49	89,00
13	SUS C UE 1C/2C	3	600,00	5	210,00			R48	100,00
14	SUS B LA VAGUADA	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
15	SUS R2 LAS YESERAS	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
16	SUS R3 LAS YESERAS	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
17	SUS D LO CARRASCO	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00
18	SUS R4 UE F BLUE LAGOON	3	600,00	5	210,00	U41	80,00	R48	100,00

Imagen 45. Relación de polígonos del municipio de San Miguel de Salinas. Obtenido les capítulo 3 "Listado de polígonos y zonas de Valor" del documento 1 de la Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas

Se observa:

- Que se divide el municipio den 18 polígonos.
- El polígono 01 "Caco" es el más caro con R47 de Valor de repercusión básico en polígono
- el VRB "Valor de repercusión básico en polígono", es el producto inmobiliario mas característico conforme al uso y tipología edificatoria característica
- VUB "Valor unitario básico en polígono", considerando a edificabilidad de la parcela tipo definida por el planeamiento

8.5.- ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA DE SAN MIGUEL DE SALINAS

Se tiene en cuenta las distintas circunstancias de localización, accesibilidad, desarrollo del planeamiento, calidad de los servicios urbanos y dinámica del mercado inmobiliario. Dichas zonas se representan gráficamente en el plano que se establece en el documento 4 de las ponencias.

Como se observa en la tabla de zonas de valor aparecen unos coeficientes UA y NU

En suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión (ESTE CRITERIO CAMBIA CON LA LEY 13/2015, como hemos visto en el apartado 6.6 “Criterios para la delimitación del suelo de naturaleza urbana”¹)

- Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión. En suelo urbano pendiente de desarrollo se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente UA.

VR o VU x **UA**

- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previa a la finalización de la urbanización. Se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente NU

VR o VU x **NU**

En suelos urbanizables incluidos en sectores o en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalente según la legislación autonómica (ESTE CRITERIO CAMBIA CON LA LEY 13/2015, como hemos visto en el apartado 6.6 “Criterios para la delimitación del suelo de naturaleza urbana”¹)

- Antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo: se valorará con **valor unitario inicial**
- Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondientes y previamente a la finalización de la urbanización Se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente NU

VR o VU x **NU**

Zona de valores obtenida de la Ponencia de San Miguel de Salinas

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE SALINAS

Año ponencia: 2013

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

75% del valor de repercusión para uso residencial

REDUCCIÓN

Z.Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.verde	Equipam.	G.B.	Val.Inicial	UA	NU
R46	134,00	134,00	134,00	134,00	134,00	25,20		100,50	100,50	1,25		0,40	0,60
R47	116,00	116,00	116,00	116,00	116,00	25,20		87,00	87,00	1,20		0,40	0,60
R48	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	25,20		75,00	75,00	1,20		0,40	0,60
R49	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	25,20		66,75	66,75	1,20		0,40	0,60
R51	73,00	73,00	73,00	73,00	73,00	25,20		54,75	54,75	1,20		0,40	0,60
R55	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	25,20		39,00	39,00	1,15		0,40	0,60
PR48	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	25,20		75,00	75,00	1,20	9,73		0,60
PR49	89,00	89,00	89,00	89,00	89,00	25,20		66,75	66,75	1,20	2,43		0,60

Imagen 46. Zonas de valor por repercusión del municipio de San Miguel de Salinas. Fuente: el Capítulo 3 "Listado de polígonos y zonas de valor" del documento 1 "Memoria" de la Ponencia de San Miguel de Salinas

Suelo urbanizable

Suelo urbano sin desarrollar.
Ejem. Plan de mejora

Sin urbanización ejecutada

Tipo R: Valores por repercusión €/m² construida

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES UNITARIOS					REDUCCIÓN		
Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	GB	Val. Inicial	UA	NU
U41	80,00	8,00	60,00	1,20		0,40	0,60
U42	69,00	6,90	51,75	1,20		0,40	0,60
PU41	80,00	8,00	60,00	1,20	1,62		0,60
PU41A	80,00	8,00	60,00	1,20	2,43		0,60
PU42	69,00	6,90	51,75	1,20	1,22		0,60

Imagen 47. Zonas de valor por unitario del municipio de San Miguel de Salinas. Fuente: el Capítulo 3 "Listado de polígonos y zonas de valor" del documento 1 "Memoria" de la Ponencia de San Miguel de Salinas

Suelo urbanizable

Tipo U: Valores unitario €/m² de suelo

9.-EJEMPLOS DE VALORACIÓN CATASTRAL

9.1.-VIVIENDA PLURIFAMILIAR- Valoración por REPERCUSIÓN

En este capítulo para entender con más detalle la valoración se ha reflejado en el margen superior izquierdo sobre que fórmula estamos actuando

9.1.1.-Fórmula de valoración para una vivienda plurifamiliar:

$$V \text{ suelo} = \text{Sup. Const.} \times \text{VRB} \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

ZONA DE VALOR
Planos zonas de valor
(Documento 4 Ponencia)

Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública
Coeficiente B) Longitud de Fachada

Doc. 1 Ponencia

Listado Zonas Valor
Doc. Capítulo 3
Documento 1

$$V \text{ Const} = \text{Sup. Const} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef correctores Const.}$$

MBC 3 (600 €/m²)

Según Coordinación

Norrma 20
RD1020/93

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción
Coeficiente I) Estado de conservación

$$V_v = (V_s + V_C) \times GB \times \text{Coef correctores Conjuntos}$$

-Según VRB y
circular 01.04/13P

Listado Zonas Valor

Doc. Capítulo 3
Documento 1

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuada

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares

Coeficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco

Coeficiente N) Apreciación o depreciación económica

$$V_{cat.} = V_v \times RM \times \text{Coef .Actualización}$$

-Orden 14 octubre
de 1998

Se actualizan los valores catastrales de los inmuebles urbanos por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de las ponencias por las Leyes de presupuestos generales del Estado

No es de aplicación para esta ponencia para el año 2019

9.1.2.-Ubicación parcela



Imagen 48. Ubicación vivienda objeto de valoración. Fuente Google Maps

9.1.3.-Croquis catastral

De las parcelas catastrales se genera un croquis catastral (formato FXCC). El croquis catastral es la representación gráfica simplificada de esa parcela.

-El FXCC permite reproducir la planta general de la parcela, las plantas significativa y la fotografía de fachada.

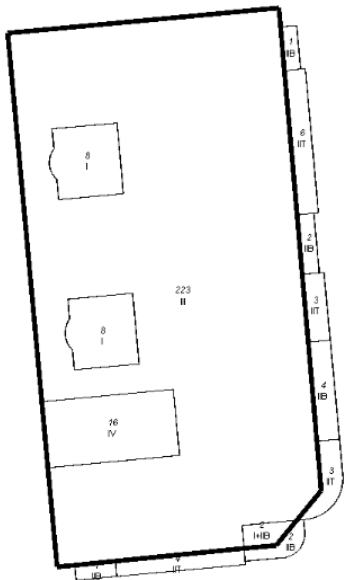


Imagen 49. FXCC planta general del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas

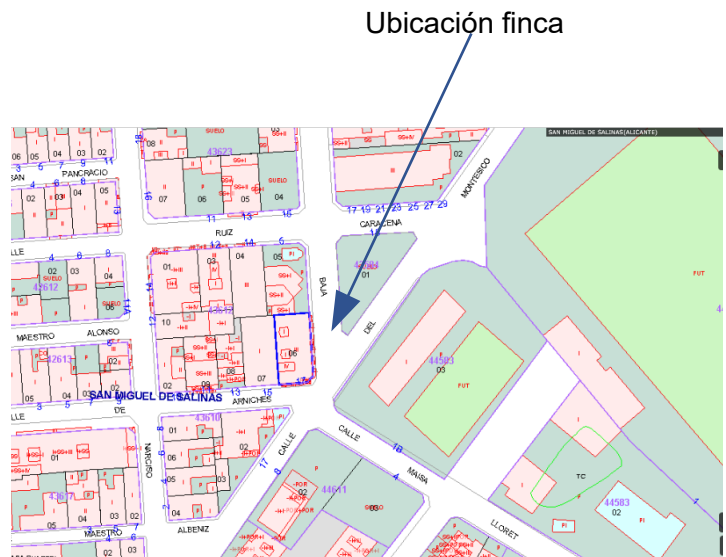
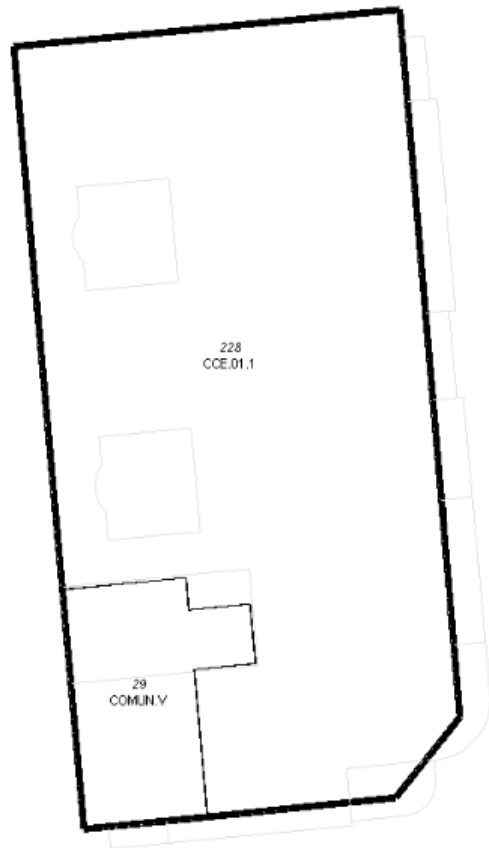


Imagen 50. Ubicación finca de ejemplo de la valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Imagen obtenida de la Sede electrónica del Catastro

$$V_{\text{suelo}} = \text{Sup. Const.} \times \text{VRB} \times \text{Coef. Correctores suelo}$$



228 m² de Local comercial
29 m² de elementos comunes

Imagen 51. FXCC planta baja del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro

FXCC-Planta baja

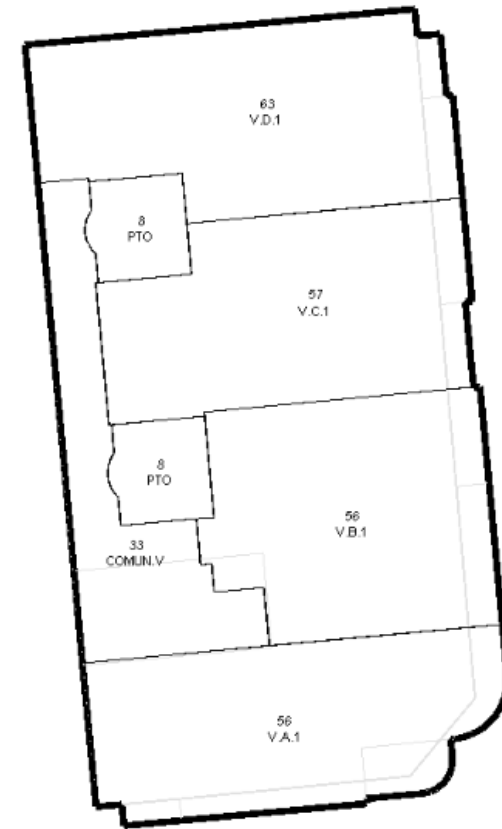


Imagen 52. FXCC planta primera del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro

FXCC-Planta primera

$V \text{ suelo} = \text{Sup. Const.} \times \text{VRB} \times \text{Coef. Correctores suelo}$

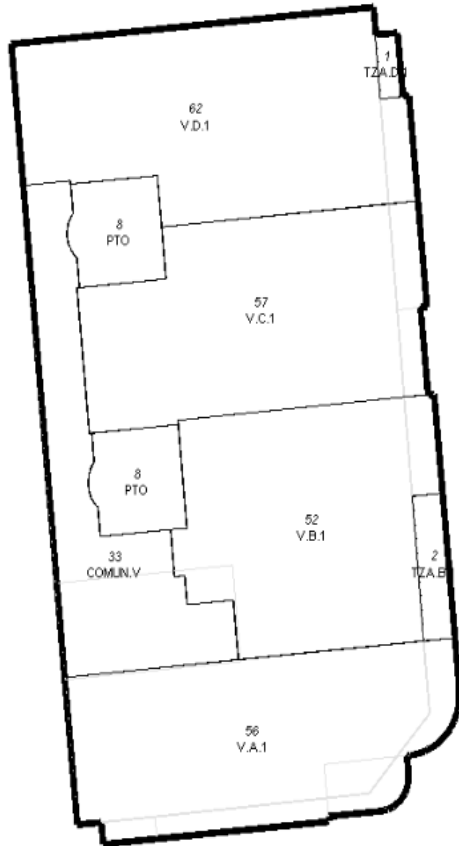


Imagen 53.FXCC planta segunda del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro

FXCC-Planta segunda

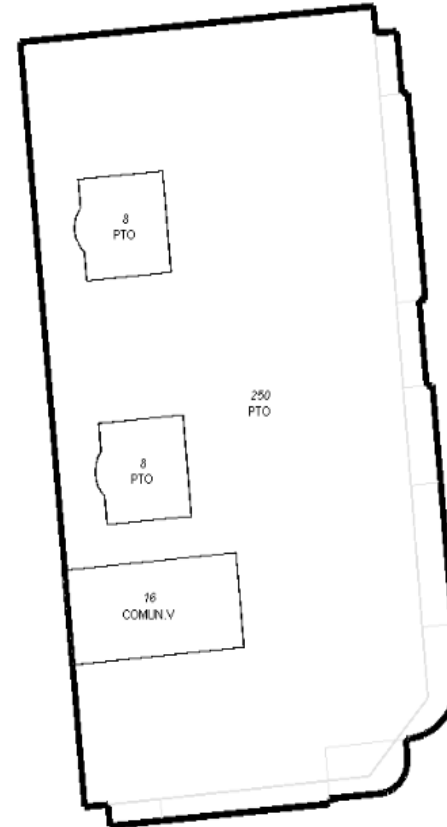


Imagen 54.FXCC planta cubierta del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro

FXCC-Planta cubierta

$$V \text{ suelo} = \text{Sup. Const.} \times \text{VRB} \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

9.1.4.-Superficies construidas

Obtenemos las superficies del FXCC. El FXCC se genera generalmente, a partir de planos aportados en declarativos.

Planta		Uso		Sup. Construida
P.baja	Inmueble 1	Comercio	CEE	228
	E. común p. baja	Vivienda	V	29
P. primera	Inmueble 2	Vivienda A	V	56
	Inmueble 3	Vivienda B	V	56
	Inmueble 4	Vivienda C	V	57
	Inmueble 5	Vivienda D	V	63
	E. común p. primera	Vivienda	v	33
P. segunda	Inmueble 6	Vivienda A	V	56
	Inmueble 7	Vivienda B	V	56
	Inmueble 8	Vivienda C	V	57
	Inmueble 9	Vivienda D	V	63

Como es una zona que valora por repercusión se valora por la edificación existente

$$V \text{ suelo} = \text{Sup. Const.} \times \text{VRB} \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

Zona de valor R 47

9.1.5.-Obtención de la zona de valor

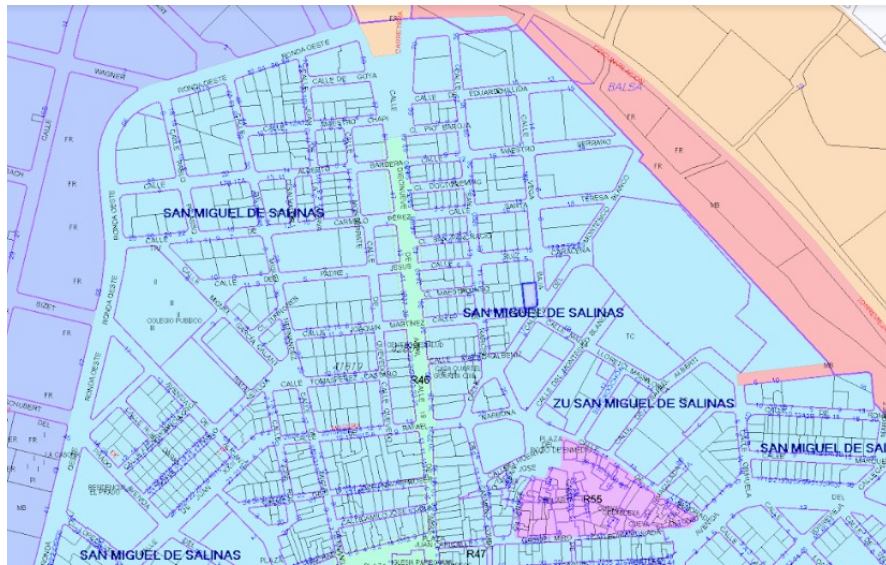


Imagen 56. Zona de valor de la vivienda plurifamiliar del ejemplo de valoración catastral. Obtenida la imagen de SIGCA

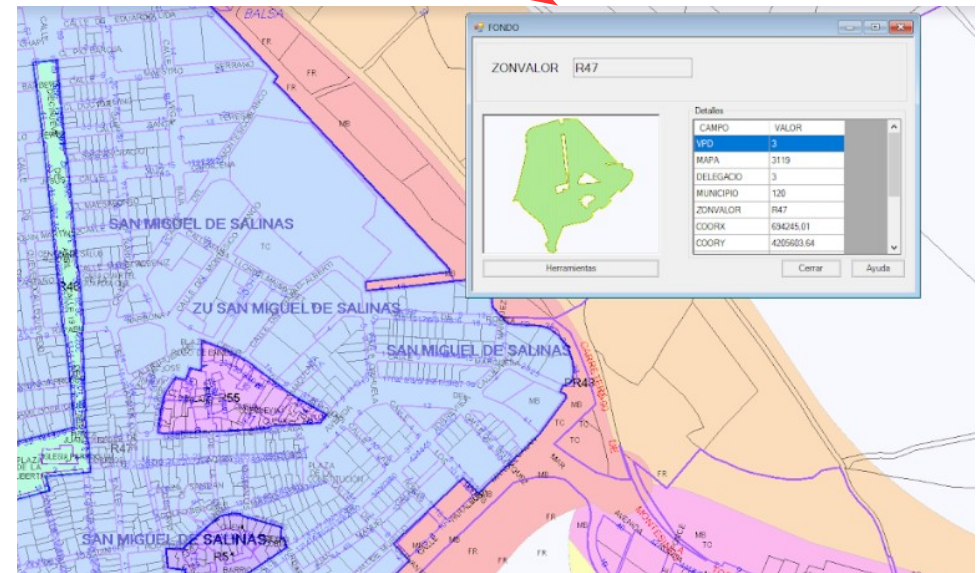


Imagen 55. Zona de valoración R47 de la vivienda plurifamiliar del ejemplo de valoración catastral. Obtenida la imagen de SIGCA

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR48	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	25.20		75.00	75.00	1.20	9.73		0.60
PR49	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	25.20		66.75	66.75	1.20	2.43		0.60
R46	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00	25.20		100.50	100.50	1.25		0.40	0.60
R47	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	25.20		87.00	87.00	1.20		0.40	0.60
R48	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	25.20		75.00	75.00	1.20		0.40	0.60
R49	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	25.20		66.75	66.75	1.20		0.40	0.60
R51	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	25.20		54.75	54.75	1.20		0.40	0.60
R55	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	25.20		39.00	39.00	1.15		0.40	0.60

Imagen 57. Valores por uso del R47. Imagen obtenida del <https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponencia.aspx?del=03&mun=120>

$$V_{\text{suelo}} = \text{Sup. Const.} \times \text{VRB} \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

	Inmuebles	Destino	Superficie Construida	V. Repercusión m²/ft	COEFICIENTES CORRECTORES DEL SUELO						VALOR SUELO PARCELA	
					A	B	C	D	E	F		G
P. baja	Inmueble 1	Comercio	CEE	228	116							26.448,00 €
P. primera	Inmueble 2	Vivienda A	V	56	116							6.496,00 €
	Inmueble 3	Vivienda B	V	56	116							6.496,00 €
	Inmueble 4	Vivienda C	V	57	116							6.612,00 €
	Inmueble 5	Vivienda D	V	63	116							7.308,00 €
P. segunda	Inmueble 6	Vivienda A	V	56	116							6.496,00 €
	Inmueble 7	Vivienda B	V	56	116							6.496,00 €
	Inmueble 8	Vivienda C	V	57	116							6.612,00 €
	Inmueble 9	Vivienda D	V	63	116							7.308,00 €
	Elementos comunes	Vivienda	V	111	116							12.876,00 €
	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA			1160								93.148,00 €

Coeficiente A) PARCELAS CON VARIAS FACHADAS A VÍA PÚBLICA

Se aplica a parcelas con más de una fachada
Para parcelas sin edificar con ordenación en manzana cerrada

No es de aplicación.

Coeficiente B) LONGITUD DE FACHADA

En parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento

No es de aplicación.

$$V \text{ const} = \text{Sup. Const.} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

9.1.6.-Valoración construcción

MBC 3: 600 €/m² según coordinación realizada en el estudio de mercado

Norma 20

Tipología:

4.1.1.4- Locales comerciales y talleres en edificios mixtos (Uso comercial) categoría 4 (categoría media) = 1,20

1.1.2.4- Vivienda colectiva en manzana cerrada categoría 4 (categoría media)= 1,00

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	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 CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN 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 EDIFICACIÓN URBANA	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

Ilustración 58. Obtención del coeficiente N20 para la tipología 1124 para ejemplo de valoración de vivienda plurifamiliar. Fuente: Norma 24 del RD 1020/93 "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones"

	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 GALERÍAS 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
	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50

Ilustración 59. Obtención del coeficiente N20 para la tipología 4114 para ejemplo de valoración de vivienda plurifamiliar. Fuente: Norma 24 del RD 1020/93 "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones"

$$V \text{ const} = \text{Sup. Const.} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

Obtención del Coeficiente H) Antigüedad de la construcción. (Norma 13 del RD 1020/1993

Uso 1º- Residencial, oficinas

Categoría edificio= 4

Años completos (2014-2008)= 6 años

Ponencia 2013- Efectos ponencia 2014

Fecha de construcción 2008

Coeficiente H= 0,92

t Años completos	H								
	Uso 1º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías			Categorías			categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Imagen 60. Obtención del coeficiente H) Antigüedad para el ejemplo de valoración de vivienda plurifamiliar. Fuente: la norma 13 del RD 1020/93

Norma 13 RD1020/193

$$V \text{ const} = \text{Sup. Const.} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

Obtención coeficiente I) Estado de conservación (Norma 13 del RD 1020/1993)

Estado de conservación: Normal

Coeficiente I =1,00

$$V \text{ const} = \text{Sup. Const.} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

Inmuebles	Destino	Sup. Const.	MBC 3	Tipología	Coef. N20	Año construcción	H (antigüedad 1987)	Estado consevación	I	VALOR CONSTRUCCION	
Inmueble 1	Comercio	CEE	228	600	4114	1,20	2008	0,92	N	1,00	151.027,20 €
Inmueble 2	Vivienda A	V	56	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	30.912,00 €
Inmueble 3	Vivienda B	V	56	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	30.912,00 €
Inmueble 4	Vivienda C	V	57	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	31.464,00 €
Inmueble 5	Vivienda D	V	63	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	34.776,00 €
Inmueble 6	Vivienda A	V	56	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	30.912,00 €
Inmueble 7	Vivienda B	V	56	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	30.912,00 €
Inmueble 8	Vivienda C	V	57	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	31.464,00 €
Inmueble 9	Vivienda D	V	63	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	34.776,00 €
Elementos comunes:	Vivienda	V	111	600	1124	1,00	2008	0,92	N	1,00	61.272,00 €
										468.427,20 €	

Se realiza reparto de elementos comunes según el art. 4.11 de la circular **03.04/18/P**, de 6 de febrero, sobre grabación de datos catastrales en los expedientes de incorporación de bienes inmuebles de alteración de sus características.

Elementos comunes: Se reparte según el coeficiente de propiedad de cada inmueble establecidos en la escritura de división horizontal. Si no se conoce se reparte en relación con la superficie de cada inmueble.

En este caso, como no conocemos los coeficientes de propiedad se procede a repartir en función de la superficie construida de cada inmueble.

	Superficie Construida (m ²)	% que le corresponde	% del local comercial	% por Inmueble
Inmueble 1 (local comercial)	228	32,95		
Inmueble 2	56	8,09	3,98	12,07
Inmueble 3	56	8,09	3,98	12,07
Inmueble 4	57	8,24	4,05	12,28
Inmueble 5	63	9,10	4,47	13,58
Inmueble 6	56	8,09	3,98	12,07
Inmueble 7	56	8,09	3,98	12,07
Inmueble 8	57	8,24	4,05	12,28
Inmueble 9	63	9,10	4,47	13,58
TOTAL	692	100	32,95	

Por otra parte, la **circular 03.04/11** establece que los locales comerciales no participarán de los elementos comunes salvo excepciones justificadas (como que tengan el acceso por el portal). Por ello he repartido la superficie de elementos comunes que le correspondería al local comercial entre el resto de inmuebles.

$$V_{\text{venta}} = (V_s + V_c) \times \text{GB} \times \text{Coef. conjuntos}$$

Obtención del GB en función de la zona de valor

Para R47 en GB=1,20

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/Trast/Anej	Otros	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR48	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	25.20		75.00	75.00	1.20	9.73		0.60
PR49	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	25.20		66.75	66.75	1.20	2.43		0.60
R46	134.00	134.00	134.00	134.00	134.00	25.20		100.50	100.50	1.25		0.40	0.60
R47	116.00	116.00	116.00	116.00	116.00	25.20		87.00	87.00	1.20		0.40	0.60
R48	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	25.20		75.00	75.00	1.20		0.40	0.60
R49	89.00	89.00	89.00	89.00	89.00	25.20		66.75	66.75	1.20		0.40	0.60
R51	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	25.20		54.75	54.75	1.20		0.40	0.60
R55	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	25.20		39.00	39.00	1.15		0.40	0.60

Imagen 61.G+B para el valor R47 para la valoración del ejemplo de la vivienda plurifamiliar. Obtenido <https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponencia.aspx?del=03&mun=120>

$$V_{\text{venta}} = (V_s + V_c) \times GB \times \text{Coef. conjuntos}$$

En este caso ninguno de los coeficientes conjuntos son de aplicación.

Inmuebles		Destino	% e. comunes	Valor Suelo	Valor construcción	Coeficientes					GB	VALOR VENTA
						J	K	L	M	M		
Inmueble 1	Comercio	CEE		26.448,00 €	151.027,20 €						1,20	212.970,24 €
Inmueble 2	Vivienda A	V		6.496,00 €	30.912,00 €						1,20	44.889,60 €
	E.comunes	V	12,07	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	10.738,68 €
												55.628,28 €
Inmueble 3	Vivienda B	V		6.496,00 €	30.912,00 €						1,20	44.889,60 €
	E.comunes	V	12,07	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	10.738,68 €
												55.628,28 €
Inmueble 4	Vivienda C	V		6.612,00 €	31.464,00 €						1,20	45.691,20 €
	E.comunes	V	12,28	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	10.930,44 €
												56.621,64 €
Inmueble 5	Vivienda D	V		7.308,00 €	34.776,00 €						1,20	50.500,80 €
	E.comunes	V	13,58	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	12.081,01 €
												62.581,81 €
Inmueble 6	Vivienda A	V		6.496,00 €	30.912,00 €						1,20	44.889,60 €
	E.comunes	V	12,07	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	10.738,68 €
												55.628,28 €
Inmueble 7	Vivienda B	V		6.496,00 €	30.912,00 €						1,20	44.889,60 €
	E.comunes	V	12,07	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	10.738,68 €
												55.628,28 €
Inmueble 8	Vivienda C	V		6.612,00 €	31.464,00 €						1,20	45.691,20 €
	E.comunes	V	12,28	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	10.930,44 €
												56.621,64 €
Inmueble 9	Vivienda D	V		7.308,00 €	34.776,00 €						1,20	50.500,80 €
	E.comunes	V	13,58	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	12.081,01 €
												62.581,81 €

V.Catastral= Vv x RM (0,50) x Coef. actualización

9.1.7.-Valor Catastral

Inmuebles	Destino	% e. comunes	Valor Suelo	Valor const.	Coeficientes					GB	RM (0,50)	V Catastral
					J	K	L	M	M			
Inmueble 1	Comercio CEE		26.448,00 €	151.027,20 €						1,20	0,50	106.485,12 €
Inmueble 2	Vivienda A		6.496,00 €	30.912,00 €						1,20	0,50	22.444,80 €
	E.comunes	12,07	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	0,50	5.369,34 €
												27.814,14 €
Inmueble 3	Vivienda B		6.496,00 €	30.912,00 €						1,20	0,50	22.444,80 €
	E.comunes	12,07	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	0,50	5.369,34 €
												27.814,14 €
Inmueble 4	Vivienda C		6.612,00 €	31.464,00 €						1,20	0,50	22.845,60 €
	E.comunes	12,28	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	0,50	5.465,22 €
												28.310,82 €
Inmueble 5	0		7.308,00 €	34.776,00 €						1,20	0,50	25.250,40 €
	E.comunes	13,58	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	0,50	6.040,51 €
												31.290,91 €
Inmueble 6	0		6.496,00 €	30.912,00 €						1,20	0,50	22.444,80 €
	E.comunes	12,07	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	0,50	5.369,34 €
												27.814,14 €
Inmueble 7	Vivienda B		6.496,00 €	30.912,00 €						1,20	0,50	22.444,80 €
	E.comunes	12,07	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	0,50	5.369,34 €
												27.814,14 €
Inmueble 8	Vivienda C		6.612,00 €	31.464,00 €						1,20	0,50	22.845,60 €
	E.comunes	12,28	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	0,50	5.465,22 €
												28.310,82 €
Inmueble 9	Vivienda D		7.308,00 €	34.776,00 €						1,20	0,50	25.250,40 €
	E.comunes	13,58	12.876,00 €	61.272,00 €						1,20	0,50	6.040,51 €
												31.290,91 €

9.2.-VIVIENDA UNIFAMILIAR- Valoración por UNITARIO

En este capítulo para entender en más detalle la valoración se ha reflejado en el margen superior izquierdo sobre que fórmula estamos actuando

9.2.1.-Fórmula valoración vivienda unifamiliar

$$V \text{ suelo} = \text{Sup. parcela} \times VU \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

↓
ZONA DE VALOR
Planos zonas de valor
(Documento 4 Ponencia)

↓
Listado Zonas Valor
Doc. Capítulo 3
Documento 1

Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública
Coeficiente B) Longitud de Fachada
Coeficiente C) Forma irregular
Coeficiente D) Fondo excesivo
Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima
Coeficiente F) Inedificabilidad temporal
Coeficiente G) Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública
Doc. 1 Ponencia

$$V \text{ Const} = \text{Sup. Const} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef correctores Const.}$$

↓
MBC 3 (600 €/m²)
↓
Según Coordinación

Norma 20
RD1020/93

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción
Coeficiente I) Estado de conservación

$$V_v = (V_s + V_C) \times GB \times \text{Coef correctores Conjuntos}$$

-Según VRB y
circular 01.04/13P

Listado Zonas Valor
Doc. Capítulo 3
Documento 1

- Coeficiente J)** Depreciación funcional o inadecuada
- Coeficiente K)** Viviendas y locales interiores
- Coeficiente L)** Fincas afectadas por cargas singulares
- Coeficiente M)** Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco
- Coeficiente N)** Apreciación o depreciación económica

$$V_{cat.} = V_v \times RM \times \text{Coef .Actualización}$$

-Orden 14 octubre
de 1998

Se actualizan los valores catastrales de los inmuebles urbanos por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de las ponencias por las Leyes de presupuestos generales

No es de aplicación para esta ponencia para el año 2019

$$V_{\text{suelo}} = \text{Sup. parcela.} \times VU \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

9.2.2.- Croquis catastral formato FCXX

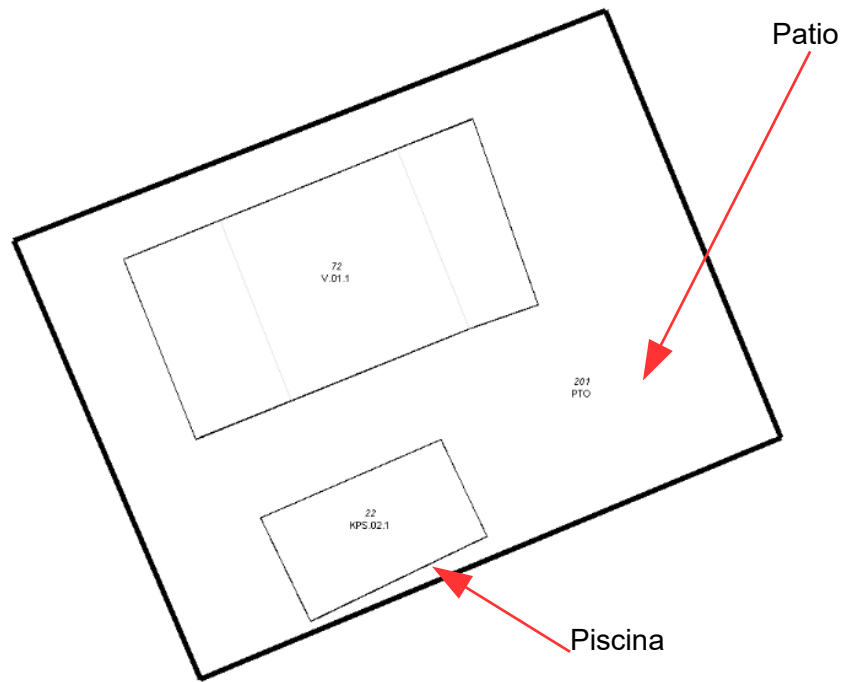


Imagen 65. FXCC planta baja del ejemplo de valoración de una vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas Obtenida del programa del SIGCA del Catastro

FXCC Planta baja

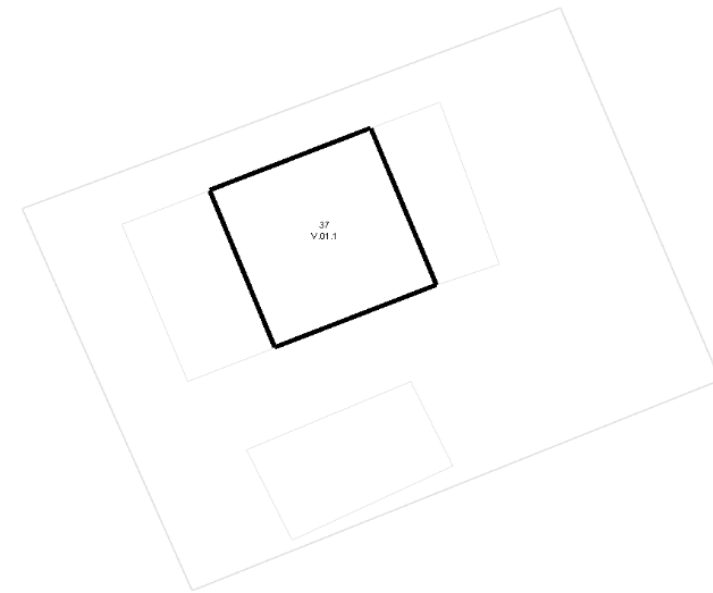


Imagen 64. FXCC planta primera del ejemplo de valoración de una vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro

FXCC Planta primera

$$V_{\text{suelo}} = \text{Sup. parcela.} \times VU \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

9.2.3.-Superficies construidas

Obtenemos las superficies del FXCC. El FXCC se genera generalmente, a partir de planos aportados en declarativos.

PLANTA BAJA

Vivienda	52,84
Porche cubierto (100%)	12,26
Trastero	<u>3,96</u>
	69,05 m²

PLANTA PRIMERA

Vivienda	36,97
Escalera	<u>2,27</u>
	39,23

Piscina	<u>22,00 m²</u>
----------------	-----------------------------------

Superficie parcela: 294 m²

$$V \text{ suelo} = \text{Sup. parcela.} \times VU \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

9.2.4.-Valoración vivienda unifamiliar desde el 2009

Para la valoración de vivienda unifamiliares aisladas se aplica **desde el año 2009 la circular 04.04/09/P**, de 29 de Enero de 2009, sobre la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios en la valoración por unitario del suelo de los bienes inmuebles urbanos

La presente Circular **pretende** adecuar al mercado al valor de suelo de estas fincas al **eliminar la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios de la promoción a la parte de suelo no ocupada por las construcciones, en la valoración por unitario.**

Afectará a los inmuebles valorados por unitario que, de acuerdo con la Instrucción Séptima de la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre Ponencias de Valores, se limitan, salvo excepciones justificadas en la ponencia y conforme al RD 1020/1993, al suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar, y al suelo de uso industrial.

En este caso es de aplicación la circular **04.04/09/P**, y por lo tanto, **solo se aplicará gastos y beneficios a la superficie ocupada por la construcción.**

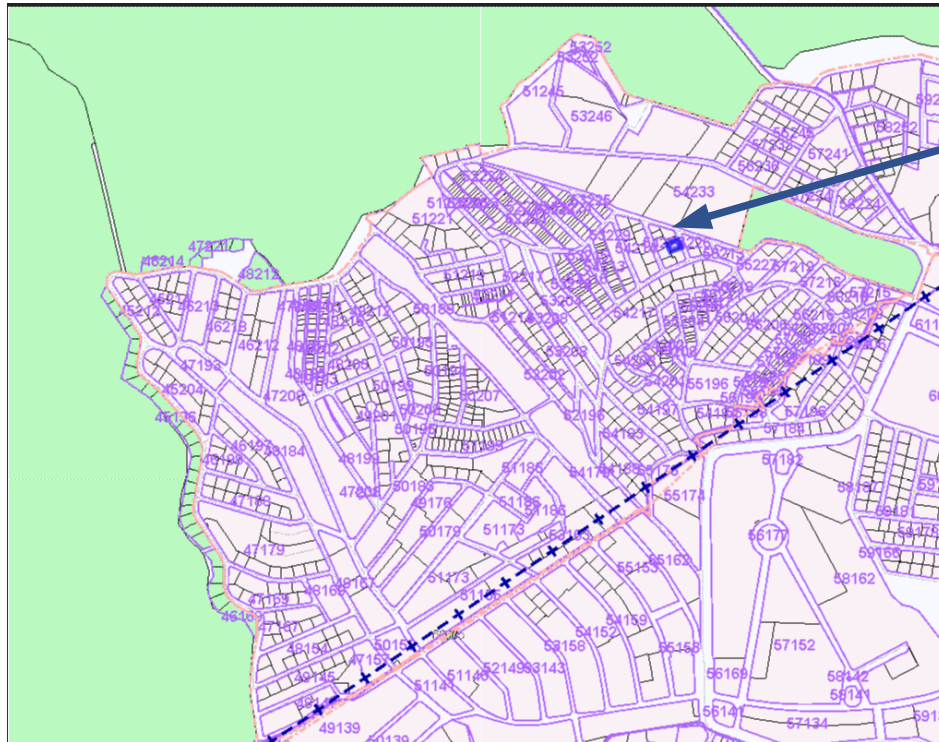
Por ello, vamos a diferenciar la superficie ocupada por la construcción y la superficie de la parcela no ocupada por la construcción.

VALOR SUELO

	Sup. Parcela (m ²)
Suelo ocupado por la construcción (descontando la piscina)	109
Suelo no ocupado por la construcción	185
	<hr/>
	294

$V_{\text{suelo}} = \text{Sup. parcela.} \times \text{VU} \times \text{Coef. Correctores suelo}$

9.2.5.- Zona de valor



Ubicación

Imagen 66. Ubicación de la parcela para ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa cartográfico SIGCA del Catastro.

Polígono 05
Zona de Valor= U 41



Imagen 67. Valor de unitario para ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del documento 4 "Cartografía" de la Ponencia de San Miguel de Salinas.

$$V_{\text{suelo}} = \text{Sup. parcela.} \times VU \times \text{Coef. Correctores suelo}$$

9.2.6.-Valoración del Suelo

VALOR SUELO

	Sup. Parcela (m ²)	V. UNITARIO
Suelo ocupado por la construcción (descontando la piscina)	109	U41= 80 €/M2
Suelo no ocupado por la construcción	185	U41= 80 €/M2
	<hr/> 294	

COEFICIENTES CORRECTORES DEL SUELO

A B C D E F

G	VALOR SUELO PARCELA
	8.720,00 €
	14.800,00 €
	<hr/> 23.520,00 €

Ninguno de los coeficientes correctores del suelo son aplicables a esta parcela

$$V \text{ const} = \text{Sup. Const.} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

Tipología

1.2.1.4

Vivienda unifamiliar edificación aislada o pareada de categoría 4 (categoría media)

5.2.2.4

Piscinas descubiertas con categoría 4 (categoría media)

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA									
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	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 CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN 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 EDIFICACIÓN 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 FABRICACIÓN Y	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35

Imagen. Obtención del coeficiente N20 para tipología 1214 para ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar. Fuente: Norma 24 del RD 1020/93 "Cuadro de coeficiente del valor de las construcciones"

5 DEPORTES	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,60	1,30	1,40	1,30	1,10	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
	5.1 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, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		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 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
		6.1 VARIOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75

Imagen 68. Obtención del coeficiente N20 para tipología 5224 para ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar. Fuente: Norma 24 del RD 1020/93 "Cuadro de coeficiente del valor de las construcciones"

$$V \text{ const} = \text{Sup. Const.} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

Obtención del Coeficiente H) Antigüedad de la construcción. (Norma 13 del RD 1020/1993

Uso 1º- Residencial, oficinas

Categoría edificio= 4

Años completos (2014-1987)= 27 años

Ponencia 2013

Fecha de construcción 1987

Coeficiente H= 0,68

t Años completos	H								
	Uso 1º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías			Categorías			categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Imagen 69. Obtención del coeficiente H) Antigüedad para el ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar. Fuente: la norma 13 del RD 1020/93

-

$$V_{const} = \text{Sup. Const.} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

Norma 13 RD1020/193

Obtención coeficiente I) Estado de conservación (Norma 13 del RD1020/1993)

Estado de conservación normal

Coeficiente I= 1,00

$$V \text{ const} = \text{Sup. Const.} \times \text{MBC} \times \text{N20} \times \text{Coef H} \times \text{Coef I}$$

9.2.6.-Valor de la construcción

LOCAL	Destino	Sup. Const.	MBC 3	Tipología	Coef N20	Año Const.	Coef. H	Est. Conserv.	I	VALOR CONSTRUCCION
Vivienda planta ba	V	69,05	600 €/m ²	1.2.1.4	1,25	2008	0,68	N	1,00	35.216,11 €
Vivienda planta pr	V	39,23	600 €/m ²	1.2.1.4	1,25	2008	0,68	N	1,00	20.009,09 €
Piscina	KPS	22,00	600 €/m ²	5.2.2.4	0,60	2008	0,68	N	1,00	5.385,60 €
		130,28								60.610,80 €

$$V_{\text{venta}} = (V_s + V_c) \times GB \times \text{Coef. conjuntos}$$

9.2.7.-Valor Venta

	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	GB	V. VENTA
Suelo ocupado por la construcción (descontando la piscina)	8.720,00 €		1,20	10.464,00 €
Suelo no ocupado por la construcción	14.800,00 €		1,00	14.800,00 €
Vivienda planta baja		35.216,11 €	1,20	42.259,33 €
Vivienda planta primera		20.009,09 €	1,20	24.010,90 €
Piscina		5.385,60 €	1,20	6.462,72 €
				97.996,96 €

G+B= 1,00

$$V_{\text{catast}} = V_{\text{venta}} \times RM (0,50) \times \text{coef. Actualización valores}$$

Valor catastral

	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	GB	RM (0,50)	V. CATASTRAL
Suelo ocupado por la construcción (descontando la piscina)	8.720,00 €		1,20	0,50	5.232,00 €
Suelo no ocupado por la construcción	14.800,00 €		1,00	0,50	7.400,00 €
Vivienda planta baja		35.216,11 €	1,20	0,50	21.129,67 €
Vivienda planta primera		20.009,09 €	1,20	0,50	12.005,45 €
Piscina		5.385,60 €	1,20	0,50	3.231,36 €
					48.998,48 €

10.-PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE VALORACIÓN COLECTIVA

10.1.-ANTECEDENTES

- Evolución del mercado inmobiliario a la baja: a partir del 2008. Especial incidencia en suelo urbanizable
- Se producen varias Sentencias:
 - Del Tribunal Supremo sobre criterio de delimitación del suelo SUNAU en urbanizables
 - y Sentencias del Tribunal Supremo sobre la valoración de la ley del suelo a efectos expropiatorio

de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

A efectos CATASTRALES se modifica por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. el art. 7 del TRLCI “Bienes inmuebles urbanos y rústicos”

A EFECTOS
CATASTRALES

Calificación y valoración se duelos urbanizables como suelos de naturaleza urbana “ a partir del **momento de aprobación** del instrumento urbanístico que establezcan las determinaciones para su desarrollo”

10.2.-DEFINICIÓN DE PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE VALORACIÓN COLECTIVA

Es un procedimiento de valoración que no requiere la aprobación de una nueva ponencia de valores.

Existen distintos procedimientos simplificados en función de la modificación del planeamiento del municipio como por ejemplo: Cuando varíe el aprovechamiento urbanístico, exclusión de la delimitación del suelo urbano suelo urbanizable...

En el municipio de San Miguel de Salinas se ha realizado un procedimiento simplificado para cambiar la naturaleza del suelo urbano a rústico como consecuencia de una modificación del planeamiento, **caso g) del artículo 30 del TRLCI.**

Por lo tanto, el suelo pasará a valorarse como **suelo rústico por localización.**

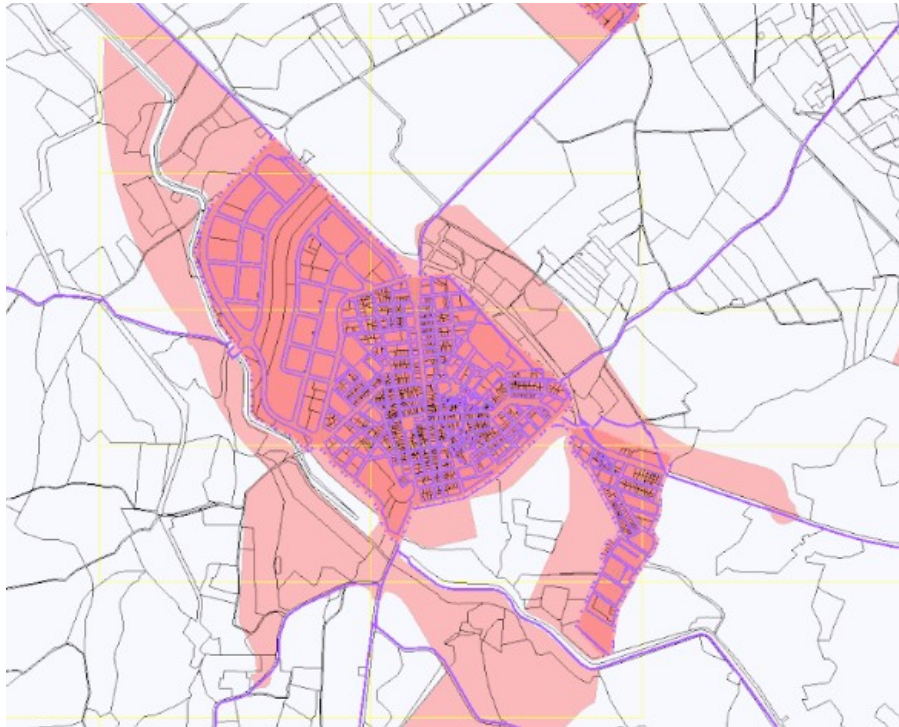


Imagen 71. Imagen del suelo urbano según el art. 7.2 del TRCLI en el momento de la elaboración de la ponencia de San Miguel de Salinas. Imagen obtenida del programa cartográfico SIGCA del Catastro

Imagen del Sunau que proviene del SIGCA simplificado

- Sunau (formado por suelo urbano)
- Sunau (formado por suelo urbanizable)

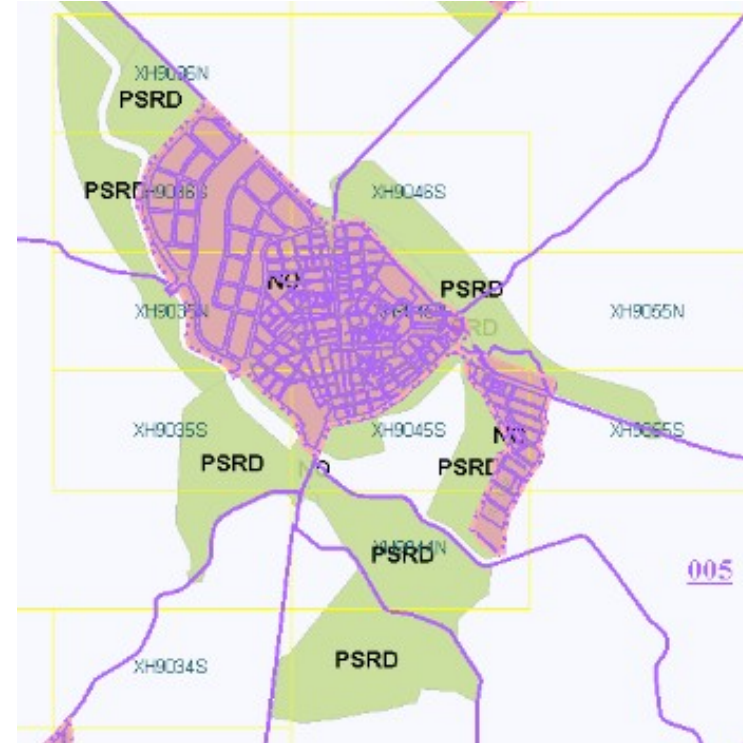


Imagen 70. Localización de zonas del municipio de San Miguel de Salinas que han sido objeto de un procedimiento simplificado para pasar la valoración del suelo de urbano a rústico. Imagen obtenida del programa cartográfico SIGCA del Catastro

Imagen de zonas donde se ha realizado un procedimiento que proviene del SIGCA

SUNAU antes del procedimiento simplificado

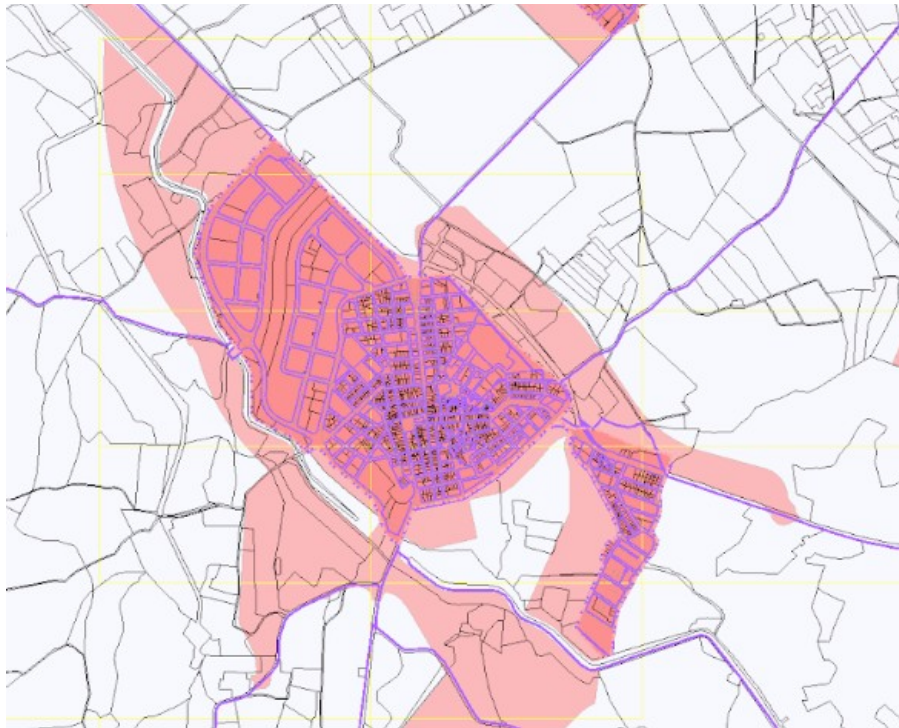


Imagen 72. Imagen del suelo urbano de una zona de San Miguel de Salinas antes de realizar el procedimiento simplificado. Imagen obtenida del programa cartográfico SIGCA del Catastro

SUNAU después del procedimiento simplificado

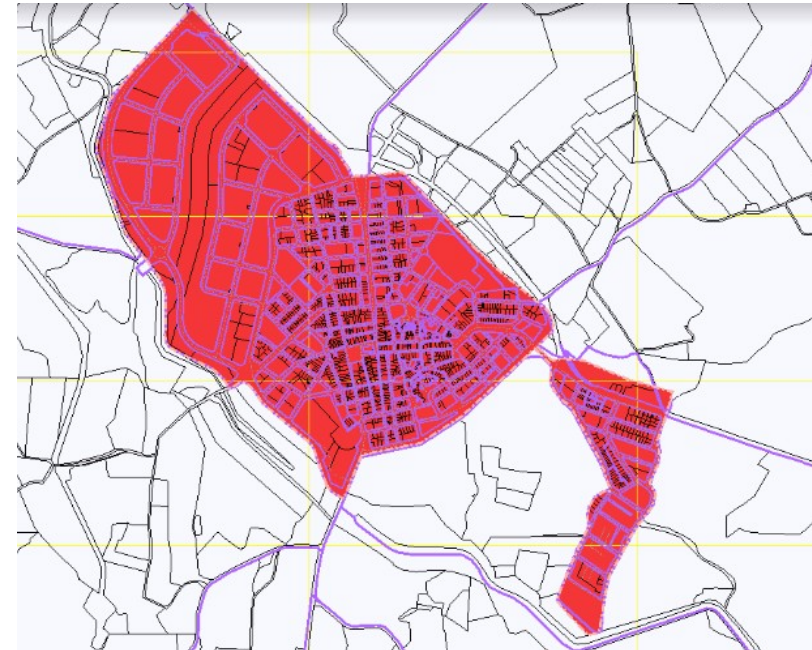


Imagen 73. Resultado de la línea del suelo urbano de San Miguel de Salinas después del procedimiento simplificado

CONCLUSIONES

A lo largo de este trabajo se ha comprobado que el valor catastral surge del valor de mercado, cumpliendo los principios de generalidad, justicia tributaria y asignación equitativa de los recursos públicos establecidos en el art. 2 TRLCI.

Por otra parte, indicar que hoy en día el Catastro se ha convertido en una gran infraestructura de información de los bienes inmuebles del territorio nacional gracias en especial, a las mejoras informáticas, al incremento del deber de colaboración de notarios y registradores, a las muestras de mercado procedentes de la contratación y colaboración con otras Entidades Colaboradoras... etc. que alimentan de forma continua la Base de Datos del Catastro.

Como conclusión final destacar, que en la actualidad el hecho de contar con una cartografía catastral informatizada convierte el Catastro en una herramienta esencial para la toma de decisiones desde el punto de vista económico, político y social.

BIBLIOGRAFÍA

Revistas del Catastro: Mapas de levantamiento topográfico e historia del Catastro. URL: http://www.catastro.meh.es/esp/ct_catastro2.asp

Ponencia de valores del Municipio de San Miguel de Salinas (Alicante). URL: http://www.catastro.meh.es/esp/ponencia_valores.asp

Normativa: Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Publicado en BOE núm, 58, de 08/03/2004

Normativa: Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. BOE núm,97, de 24/04/2006. Referencia: [BOE-A-2006-7264](http://www.boe.es/BOE-A-2006-7264)

Normativa: 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. BOE núm. 174, de 22 de julio de 1993. Referencia: BOE-A-1993-19265

Normativa: 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. BOE» núm. 278, de 20 de noviembre de 2007 . Referencia: BOE-A-2007-19881

Normativa: Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el modulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

Normativa: Circular 01.04/13/P, de 11 de enero, de actualización de la Circular 12.04/04 sobre ponencias de valores, para el año 2013. URL: <http://www.catastro.meh.es/esp/circulares.asp>

Normativa: Circular 12.04/04, de 15 de diciembre , sobre ponencias de valores URL: <http://www.catastro.meh.es/esp/circulares.asp>

Normativa: Circular 04.04/09/P, de 29 de Enero de 2009, sobre la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios en la valoración por unitario del suelo de los bienes inmuebles urbanos. URL: <http://www.catastro.meh.es/esp/circulares.asp>

Circular: Circular 03.04/11 Sobre el mantenimiento de las Bases de Datos catastrales.

NIETO MABEL GARCÍA VAQUERO, ARANCHA. 2016. "Documentos de una Ponencia". Temario del curso de Arquitectos Técnicos de Hacienda del IEF

NIETO MABEL GARCÍA VAQUERO, ARANCHA. 2016. "Elaboración y aprobación de Ponencias Totales". Temario del curso de Arquitectos Técnicos de Hacienda del IEF

ABERTURAS RAMOS, ANTONIO. Coordinador del Área de Valoración de La Dirección General del Catastro. 2016. "La valoración catastral. Ponencias de valores y normativa aplicables". Temario del curso de Arquitectos Técnicos de Hacienda del IEF

ABERTURAS RAMOS, ANTONIO. Coordinador del Área de Valoración de LA Dirección General del Catastro. 2016. "Utilización de muestras de mercado con aplicaciones informáticas del Catastro".

Índice de imágenes

Imagen 1."Los levantamiento topográfico-parcelario de la Junta General de Estadística en Soria (1867-1869)" Fuente: Revista del Catastro.....	11
Imagen 2. Ámbito territorial del Catastro. Fuente IEF.....	14
Imagen 3. Norma 13 “Coeficientes correctores del valor de las construcciones” Aplicación de coeficiente H) antigüedad Rd 1020/93.....	26
Imagen 4. Norma 13 “Coeficientes correctores del valor de las construcciones” Aplicación de coeficiente I) estado de conservación Rd 1020/93.....	27
Imagen 5. "Cuadro de Jerarquía de valores” de la circular 01.04/13/P para obtención del GB.....	29
Imagen 6. Ubicación del municipio San Miguel de Salinas. Fuente:Google Maps.....	34
Imagen 7. Fragmento del análisis socio económico del Documento 2 "Análisis y conclusiones del estudio del mercado inmobiliario" de la Ponencia de valores de San Miguel de Salinas.....	35
Imagen 8.Datos socioeconómicos del IEV, “Territorio y Ambiente “para el estudio socioeconómico. Documento 2"Análisis y conclusiones del estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	35
Imagen 9.Datos socio económicos del IVE "Evolución de la Población"para el estudio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	36
Imagen 10..Datos socio económicos del IVE "Estudio de las población nacional y la población extranjera"para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	36
Imagen 11.Datos socio económicos del IVE "Oferta turística 2011"para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	37
Imagen 12.Datos socio económicos del IVE "Licencias y obras de nueva planta"para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	37
Imagen 13.Datos socio económicos del IVE "Análisis de número de inmuebles urbanos y rústicos en el municipio de San Miguel de Salinas"para el estudio socio económico. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas...	38
Imagen 14.Análisis de los datos inmobiliarios"Análisis de número parcelas e inmuebles urbanos y rústicos en el municipio de San Miguel de Salinas". Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	38
Imagen 15. Análisis de los datos inmobiliarios "Distribución de inmuebles por usos en el municipio de San Miguel de Salinas". Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	38
Imagen 16.D Análisis de los datos inmobiliarios "Evolución del número de unidades urbanas en el municipio de San Miguel de Salinas". Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	39
Imagen 17. Análisis de los datos inmobiliarios "Análisis de la evolución de transmisiones de viviendas nuevas y de segunda mano del municipio de San Miguel de Salinas". Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas...	39
Imagen 18. Mapa temático de la antigüedad de las construcciones del Municipio de San Miguel de Salinas. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	40
Imagen 19. Mapa temático de la categorías de las construcciones del Municipio de San Miguel de Salinas. Documento 2 "Análisis y conclusiones del Estudio del Mercado Inmobiliario" Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	40

Imagen 20. Ejemplo ficha muestra de mercado del Municipio de San Miguel de Salinas. Del Estudio de Mercado.....	43
Imagen 21. Coordinación. MBR y MBC del Municipio de San Miguel de Salinas. Documento 1 "Memoria, criterios de valoración, listados de polígonos y zonas de valor" de la Ponencia de San Miguel de Salinas.....	51
Imagen 22. Coeficiente corrector de la construcción H) de antigüedad. RD1020/93.....	57
Imagen 23. Tabla coeficiente corrector de la construcción H) de antigüedad . RD 1020/93.....	57
Imagen 24. Valor de repercusión para R22 de la "Jerarquía de valores" de la Circular 01.04/13P.....	58
Imagen 25. Imagen 22. Valor de repercusión para R34 de la "Jerarquía de valores" de la Circular 01.04/13P.....	59
Imagen 26. Imagen 22. Valor de repercusión para R45 de la "Jerarquía de valores" de la Circular 01.04/13P.....	60
Imagen 27. "Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo" Norma 18 del RD1020/93.....	61
Imagen 28. "Cuadro de Jerarquía de Valores". Circular 01.04/13P.....	63
Imagen 29. Valores máximos y mínimos para el MBR5 del Cuadro de la jerarquía de valores de la Circular 01.04/13 P.....	64
Ilustración 30. Delimitación del suelo urbano de San Miguel de Salinas. Fuente: SIGCA del Catastro.	66
Imagen 31. Plano clasificación del suelo. Planeamiento de San Miguel de Salinas.....	66
Imagen 32. Valores que comprenden el GB=1,30, GB=1,25 y GB=1,20. Fuente: el cuadro de jerarquía de valores de la circular 01.04/13/P.....	73
Imagen 33. Ubicación de las muestras para el estudio y ajuste de valores. Fuente: Propia.....	74
Imagen 34. Valores para R37. Fuente: el Cuadro de Jerarquía de valores de la Circular 01.04/2013.....	75
Imagen 35. Valores para R43. Fuente: el Cuadro de Jerarquía de valores de la Circular 01.04/2013.....	76
Imagen 36. Valores para R45. Fuente: el Cuadro de Jerarquía de valores de la Circular 01.04/2013.....	77
Imagen 37. Delimitación de la zona de valor polígono 3,12,14,15,16 y 17. Fuente: el Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas.....	80
Imagen 38. Delimitación de la zona de valor polígono 9. Fuente: el Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas.....	80
Imagen 39. Delimitación de la zona de valor polígono 7,8,10,11 y 12. Fuente: Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas.....	81
Imagen 40. Delimitación de la zona de valor polígono 5 y 18. Fuente: Documento 4 "Cartografía" de la ponencia de valores de San Miguel de Salinas.....	81
Imagen 41. Justificación de la redacción de la Ponencia de valores de San Miguel de Salinas mediante el estudio de la relación entre los valores catastrales resultantes de la ponencia anterior y los valores de mercado. Fuente: documento 1 "Memoria" de la Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	85
Imagen 42. Fecha de la sesión de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria en la que formuló la propuesta de coordinación de valores. Fuente: el apartado 2.1 "Coordinación" del documento 1 "Memoria" de la Ponencia de valores de San Miguel de Salinas.....	85
Imagen 43. Módulos básicos de suelo y construcción del municipio de San Miguel de Salinas. Fuente: el apartado 2.1 "Coordinación" del documento 1 "Memoria" de la Ponencia de valores de San Miguel de Salinas.....	86
Imagen 44. Valores que puede comprender el MBR5 del municipio de San Miguel de Salinas. Fuente: la Jerarquía de valores de la circular 01.04/13/P.....	87
Imagen 45. Relación de polígonos del municipio de San Miguel de Salinas. Obtenido el capítulo 3 "Listado de polígonos y zonas de Valor" del documento 1 de la Ponencia de Valores de San Miguel de Salinas.....	88
Imagen 46. Zonas de valor por repercusión del municipio de San Miguel de Salinas. Fuente: el Capítulo 3 "Listado de polígonos y zonas de valor" del documento 1 "Memoria" de la Ponencia de San Miguel de Salinas.....	90

Imagen 47.Zonas de valor por unitario del municipio de San Miguel de Salinas. Fuente:l Capítulo 3"Listado de polígonos y zonas de valor" del documento 1 "Memoria" de la Ponencia de San Miguel de Salinas.....	91
Imagen 48. Ubicación vivienda objeto de valoración. Fuente Google Maps.....	95
Imagen 49. FXCC planta general del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas.....	95
Imagen 50. Ubicación finca de ejemplo de la valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Imagen obtenida de la Sede electrónica del Catastro.....	95
Imagen 51.FXCC planta baja del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro.....	96
Imagen 52. FXCC planta primera del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro.....	96
Imagen 53.FXCC planta segunda del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro.....	97
Imagen 54.FXCC planta cubierta del ejemplo de valoración de una vivienda plurifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro.....	97
Imagen 55.Zona de valoración R47 de la vivienda plurifamiliar del ejemplo de valoración catastral. Obtenida la imagen de SIGCA.....	99
Imagen 56.Zona de valor de la vivienda plurifamiliar del ejemplo de valoración catastral. Obtenida la imagen de SIGCA.....	99
Imagen 57.Valores por uso del R47. Imagen obtenida del https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponencia.aspx?del=03&mun=120	99
Ilustración 58. Obtención del coeficiente N20 para la tipología 1124 para ejemplo de valoración de vivienda plurifamiliar. Fuente: Norma 24 del RD 1020/93"Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones".....	101
Ilustración 59. Obtención del coeficiente N20 para la tipología 4114 para ejemplo de valoración de vivienda plurifamiliar. Fuente: Norma 24 del RD 1020/93"Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones".....	101
Imagen 60.Obtención del coeficiente H) Antigüedad para el ejemplo de valoración de vivienda plurifamiliar. Fuente: la norma 13 del RD 1020/93.....	102
Imagen 61.G+B para el valor R47 para la valoración del ejemplo de la vivienda plurifamiliar.Obtenido https://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponencia.aspx?del=03&mun=120	105
Imagen 62.Ubicación vivienda para ejemplo de valoración de una vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida de Google Maps.....	110
Imagen 63.Vista aérea vivienda para ejemplo de valoración de una vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida de Google Maps.....	110
Imagen 64. FXCC planta primera del ejemplo de valoración de una vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa del SIGCA del Catastro.....	111
Imagen 65.FXCC planta baja del ejemplo de valoración de una vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas Obtenida del programa del SIGCA del Catastro.....	111
Imagen 66.Ubicación de la parcela para ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del programa cartográfico SIGCA del Catastro.....	114
Imagen 67.Valor de unitario para ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar en San Miguel de Salinas. Obtenida del documento 4"Cartografía" de la Ponencia de San Miguel de Salinas.....	114
Imagen 68. Obtención del coeficiente N20 para tipología 5224 para ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar. Fuente: Norma 24 del RD 1020/93 "Cuadro de coeficiente del valor de las construcciones".....	116
Imagen 69.Obtención del coeficiente H) Antigüedad para el ejemplo de valoración de vivienda unifamiliar. Fuente: la norma 13 del RD 1020/93.....	117

Imagen 70.Localización de zonas del municipio de San Miguel de Salinas que han sido objeto de un procedimiento simplificado para pasar la valoración del suelo de urbano a rústico. Imagen obtenida del programa cartográfico SIGCA del Catastro.....	123
Imagen 71.Imagen del suelo urbano según el art. 7.2 del TRCLI en el momento de la elaboración de la ponencia de San Miguel de Salinas. Imagen obtenida del programa cartográfico SIGCA del Catastro	123
Imagen 72.Imagen del suelo urbano de una zona de San Miguel de Salinas antes de realizar el procedimiento simplificado. Imagen obtenida del programa cartográfico SIGCA del Catastro.....	124
Imagen 73.Resultado de la línea del suelo urbano de San Miguel de Salinas después del procedimiento simplificado.....	124