

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

EL CATASTRO
LA VALORACIÓN CATASTRAL

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

MÉTODOS Y TÉCNICAS
NORMATIVAS

CONCEPTOS DE VALORACIÓN
MÉTODO DE COSTE Y RESIDUAL

Elvira Garrido-Lestache, Rodríguez – Doctora en arquitectura – garridolestache@yahoo.es

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

Tipos de valoraciones, según su finalidad.

- **Valoraciones no regladas**, en las que el valorador tiene libertad para utilizar los métodos o criterios que estima mas adecuados y estén debidamente justificados.
 - Asesoramiento, compra venta, herencias.....
 - Avalúos judiciales, disolución de gananciales, ley del protección del menor.....
- **Valoraciones regladas**, en las que el valorador se tiene que ajustar a una normativa específica de obligado cumplimiento.
 - Valoraciones catastrales (**ponencias: masivas / individuales**)
 - Valoraciones para transmisiones patrimoniales, sucesiones y donaciones (**individuales**)
 - Valoraciones para garantía (**individuales**)
 - Valoraciones urbanísticas (**individuales**)

6

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

VALORACIONES CATASTRALES

- Son las valoraciones que realiza la administración para obtener el valor de los inmuebles y utilizarlo como base imponible o valor de referencia.
 - Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).
 - Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos.
 - Impuesto sobre transmisiones patrimoniales, sucesiones y donaciones (referencia).
 - Impuesto sobre la renta de las personas físicas.
 - Impuesto sobre el patrimonio.
- Su normativa básica de aplicación es el *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

7

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

VALORACIONES PARA GARANTÍA

- Son aquellas cuya finalidad es establecer el valor del inmueble como garantía. Sus finalidades son:
 - Garantía hipotecaria.
 - Cobertura provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.
 - Determinación patrimonio instituciones inversión colectiva.
 - Determinación del patrimonio inmobiliario fondos pensiones.
- Su normativa básica de aplicación es la *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*

9

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TIPOS DE VALORACIONES

VALORACIONES URBANÍSTICAS

- Son las valoraciones que se realizan al amparo de la Ley de Suelo y que tienen como finalidad:
 - Gestión urbanística
 - Expropiación
 - Venta o sustitución forzosa
 - Responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
- Su normativa básica de aplicación es el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, referido a como deben realizarse las valoraciones.
- Su metodología de valoración esta desarrollada en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

10

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

TÉCNICAS DE VALORACIÓN

Técnica conjunta, valora el inmueble asignado un valor **único** pero sin dar datos sobre el valor de cada uno de sus componentes (suelo, construcción, gastos y beneficio)

El valor del inmueble, se obtiene mediante dos procedimientos:

- Haciendo estudio de mercado de las ofertas de inmuebles similares, en este caso se utiliza el **método de comparación**.
- Calculando el valor del inmueble por las rentas que produce o es capaz de producir, en este caso se utiliza el **método de actualización**.

Técnica aditiva, valora los inmuebles desglosando el valor de cada uno de sus componentes, incluido el beneficio.

$$\begin{aligned}\text{Valor venta} &= \text{Coste producción} + \text{Beneficio} \\ \text{Coste producción} &= \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos}\end{aligned}$$

$$\mathbf{Vv = Vs + Vc + Gp + Bp}$$

$$\mathbf{Vv = (Vs + Vc) \times K}$$

Siendo:

- Vv = Valor de venta o de mercado del inmueble
- Vs = Valor del suelo
- Vc = Valor de construcción (incluye gastos de construcción)
- Gp = Gastos de la promoción
- Bp = Beneficio del promotor
- K = Conjunto de gastos y beneficios aplicados sobre Vs + Vc

13

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

MÉTODOS DE VALORACIÓN

MÉTODO DEL COSTE

Llamado también de Reemplazamiento o Reposición, está basado en calcular el valor de un inmueble, como suma de las inversiones necesarias para reemplazar el inmueble por otro de sus mismas características. (Técnica aditiva)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Está basado en calcular el valor de un inmueble mediante comparación con otros inmuebles similares y sustitutivos del mismo. (Técnica conjunta)

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN

Está basado en calcular el valor de un inmueble mediante las rentas que produce o que es susceptible de producir. (Técnica conjunta)

MÉTODO RESIDUAL

Consiste en calcular el valor de uno de los componentes de producción de un inmueble, como la diferencia entre el valor total del inmueble y los valores atribuibles al resto de los componentes. (Técnica aditiva)

15

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

NORMATIVAS VALORACIÓN

▪ METODOLOGÍA CATASTRAL

- Método del coste, valor de construcción del inmueble
- Método residual, valor del suelo, vacante o edificado
- Valor de mercado = Técnica aditiva (Vs + Vc) x (Gastos y Beneficio) x Coeficientes
- Base: Los valores de las ponencias u orden de módulos
- Valor catastral = Valor de mercado por el coeficiente de referencia al mercado

▪ METODOLOGÍA PARA GARANTÍA

- Método del coste, valor de reemplazamiento del edificio (Vs + Vc)
- Método de comparación, valor de mercado del inmueble (valor de tasación)
- Método de actualización, para inmuebles arrendados o destinados al alquiler (valor de tasación)
- Método residual, para calcular el valor del suelo, vacante o edificado
- Valor hipotecario = Valor de mercado por el coeficiente hipotecario

▪ METODOLOGÍA URBANÍSTICA

- Método del coste, valor de construcciones desvinculadas del suelo
- Método de comparación, valor del suelo edificado
- Método de actualización, valoración del suelo "en situación" de rural
- Método residual, valor del suelo vacante
- Justiprecio = Valor de mercado incrementado por el premio de afección (5%)

16

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *Criterios de valoración – Elementos*

Criterios de valoración, elementos de edificios (escasas diferencias)

NORMATIVA CATASTRAL

- Valor de mercado, con técnica aditiva.
- Valores obtenidos de la ponencia.

NORMATIVA HIPOTECARIA

- Valor de mercado por comparación (hay excepciones).

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Valor de mercado por comparación.

19

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *Criterios de valoración – Edificios*

Criterios de valoración, edificios (legalidad)

NORMATIVA CATASTRAL

- Se valora en todos los casos.

NORMATIVA HIPOTECARIA

- Se valora si es legal o legalizable (ajustado a normativa)

Artículo 5. Cuando la superficie comprobada sea superior en más de un 5% a la registral o a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Se valora si esta legalizado en la fecha del inicio del expediente.

21

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *Criterios de valoración – Edificios*

Criterios de valoración edificios

Edificabilidad agotada (todas las normativas similares criterios)

Edificabilidad no agotada

NORMATIVA CATASTRAL

- Valor de la edificación construida (no se valora el vuelo).
- Valor de mercado, con técnica aditiva.
- Valores obtenidos de la ponencia.

NORMATIVA HIPOTECARIA

- El mayor entre:
 - Valor de mercado por comparación de la edificación + valor del vuelo (método residual)
 - Valor residual del terreno.

NORMATIVA URBANÍSTICA

- El mayor entre:
 - Valor de mercado por comparación de la edificación existente
 - Valor residual del terreno

24

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *Criterios de valoración – Solares*

Distintas formulaciones, pero similares criterios

METODOLOGÍA CATASTRAL

- Edificabilidad permitida por el planeamiento
- El valor del suelo es el de la ponencia
 $1,5 < G+B > 1,10$

$$Vs = \frac{Vv}{G + B} - Vc$$

MÉTODOLOGÍA HIPOTECARIA

- Método residual
- Promoción inmobiliaria más probable
- Principio de mayor y mejor uso

$$F = Vm \times (1 - b) - \sum Ci$$

METODOLOGÍA URBANÍSTICA

- Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo
 $1,5 < K > 1,20$

$$Vs = \frac{Vv}{K} - Vc$$

26

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Terrenos urbanizables

Valoración del aprovechamiento urbanístico

NORMATIVA CATASTRAL

- Si está aprobado definitivamente el Plan Parcial, se valora considerando el aprovechamiento urbanístico
- Antes como rústico
- Después según la gestión urbanística pendiente

NORMATIVA HIPOTECARIA

- Se reconoce el aprovechamiento urbanístico en el momento que se califique como urbanizable y se indiquen las condiciones para su desarrollo (usos y edificabilidad)

NORMATIVA URBANÍSTICA

- Se reconoce el aprovechamiento urbanístico cuando se haya materializado el aprovechamiento urbanístico y tenga la condición de solar (urbanización finalizada)
- Antes como rural con renta real o potencial

28

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

CONSTRUCCION

$$Vm (\text{€}) = Vm (\text{€/m}^2) \times Sp (\text{m}^2)$$

- Sp = Superficie construida con parte proporcional comunes (excepciones)

SUELO

$$Vm (\text{€}) = Vu (\text{€/m}^2) \times Sp \text{ del terreno } (\text{m}^2)$$

$$Vm (\text{€}) = Vr (\text{€/m}^2) \times Sp \text{ edificable } (\text{m}^2)$$

- Vu = Valor unitario (por superficie del solar)
- Vr = Valor de repercusión (por superficie edificada)
"Repercusión del valor de venta del valor del suelo"

30

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

CONSTRUCCION – Tipos de superficies

Físicas

- Útil: Área interior
- Construida sin comunes: Área exterior
- Construida con p/p comunes del edificio

Legales

- Registral – Cualquiera o sin definir “área construida edificada”
- Catastral – Construida + % de elementos comunes = CCC
- Calificada – Viviendas VPO
- Comprobada – La superficie comprobada por el valorador en la visita
- Estimada – La calculada partiendo de la superficie útil o construida
- Utilizable, computable o adoptada en la valoración

31

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

Superficie útil

- “Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, **incluyendo** la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta, **excluyendo** la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm² y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5m. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos”.
- En la valoración **catastral**, no se considera la superficie útil porque no accede al interior de los inmuebles.

32

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

VALORACIÓN - SUPERFICIES

Superficie construida (sin partes comunes)

Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio".

Área delimitada por la cara exterior de los cerramientos externos, considerando el 50% de estos cerramientos si son compartidos (*área privativa*) e *incluyendo* la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos

Superficie construida con p/p de elementos comunes

Superficie construida mas la parte proporcional que le corresponda de elementos comunes del edificio (CCC)

El reparto puede hacerse por número de inmuebles, por superficie o por coeficiente.

33

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIES

Coefficiente R de relación entre las superficies (viviendas)

Partiendo de la superficie útil, los coeficientes estándar son:

- 5% - elementos interiores
- 10% - muros exteriores y medianeros
- 10% - parte proporcional de elementos comunes

Por ello:

$$Sp \text{ construida} = Sp \text{ útil} \times 1,15 \text{ (sin comunes, unifamiliares)}$$

$$Sp \text{ CCC} = Sp \text{ útil} \times 1,25 \text{ (RD 3148/1978 , VPO) - (1,2 a 1,4)}$$

$$Sp \text{ CCC} = Sp \text{ construida} \times 1,10 \text{ - (1,05 a 1,15)}$$

(viviendas estándar) -Entre 60 y 120m² útiles

- Si las zonas comunes son grandes, hasta + 5% de comunes
- Si las zonas comunes son pequeñas, hasta -5% de comunes
- Si la vivienda es muy pequeña, hasta + 10% comunes
- Si la vivienda es muy grande, hasta - 5% de comunes

En la normativa **catastral** el coeficiente R no tiene límite, se reparten todos los comunes.

34

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUPERFICIE PARA VALORAR

Tipo de superficie para valorar:

Superficie utilizable o computable, la que se utiliza en la valoración (adoptada)

Valoración catastral y urbanística

- Se utiliza la superficie construida con parte proporcional de comunes.

Normativa para garantías:

- Superficie útil, construida o con p/p comunes (depende de la superficie de los comparables)
- Obligatorio incluir la superficie útil en los informes
- Indicar la relación entre la comprobada, la registral y la catastral, justificando las dispersiones.
- Justificación de la relación entre la superficie útil y la construida con comunes
- Limita el coeficiente R que relaciona la superficie útil con la CCC.

36

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (métodos sintéticos)

Metodología de la valoración Catastral RD 1020/1993

- Procedimiento específico para calcular el valor

Revistas especializadas

- Uso, tipología, calidad, situación

Ministerio de Fomento

- Datos de la *Ejecución Material* de todas las obras

Colegios profesionales

- Cuestionario de características para aplicar al porcentaje de visado

Aseguradoras profesionales

- Cuestionario de características para aplicar al porcentaje del seguro

Comunidad Autónoma

- Comunidad de Madrid

Tipo de dato

- PEM - PEC - VC
- Fecha y actualización si procede

38

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Calculo del valor de la construcción según la metodología catastral

- **MBC** El RD 1020/1993 establece 7 valores del MBC.
Se obtiene en la Ponencia de valores a nivel de polígono.
- **Coeficiente** en función de las características del inmueble: Uso, Clase, Modalidad y Categoría (Cuadro de construcciones de la Norma 20)

Valor de la construcción a nuevo

Ejemplo

- Valor de la construcción a nuevo, de un edificio residencial, entre medianerías de categoría media.
- Municipio: Madrid
- Fecha de valoración: octubre 2016

39

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

1. Módulo básico de construcción

Ponencia de valores del polígono (Madrid Capital)

Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2011

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	M
217	C.AEROPORTUARIA-P.VALDEBEBAS	1	700.00	
215	BARAJAS-CORRALEJOS	1	700.00	
214	BARAJAS-TIMON	1	700.00	

40

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

2. Coeficiente, en la norma 20

- **Uso:** 10 usos distintos
- **Clase** según el uso,
- **Modalidad** o tipología de la edificación
- **Categoría** o calidad de la edificación

Catalogo de construcciones de la ponencia

USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIA	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,85	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 COMUNICACION	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20

- Coeficiente características: 1,15

$$\text{Valor de la construcción} = 700\text{€/m}^2 \times 1,15 = 805\text{€/m}^2$$

- Los anexos tienen la misma categoría que el uso principal
- Valor de construcción a nuevo

41

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

LA DEPRECIACIÓN

Depreciación de la construcción

Es la pérdida que experimenta el valor de construcción de un inmueble, en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus elementos

Cálculo sintético

- **2 Técnicas**
 - Amortización lineal (Normativa para Garantías)
 - Amortización logarítmica (Normativa catastral y urbanística)
- **Variables:**
 - Uso del edificio
 - Categoría
 - Antigüedad
 - Estado de conservación
 - Reformas realizadas

43

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA
DEPRECIACIÓN

RD 1020/1993 – NORMATIVA CATASTRAL
(Similar a la urbanística)

Depreciación hasta los 90 años (t), todos los usos

- Valor residual de la edificación

Depende del uso del edificio (u)

- Residencial, Oficinas y edificios singulares 1,00
- Industrial, Comercial, Hostelería y similares 0,90
- Fábricas, espectáculos y similares 0,80

Depende de la categoría del edificio según el cuadro de construcciones (c)

Técnica de Amortización logarítmica

$$H = \left[1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100} \right]^t$$

$$d = 1 - \frac{t-35}{350}$$

44

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA
DEPRECIACIÓN

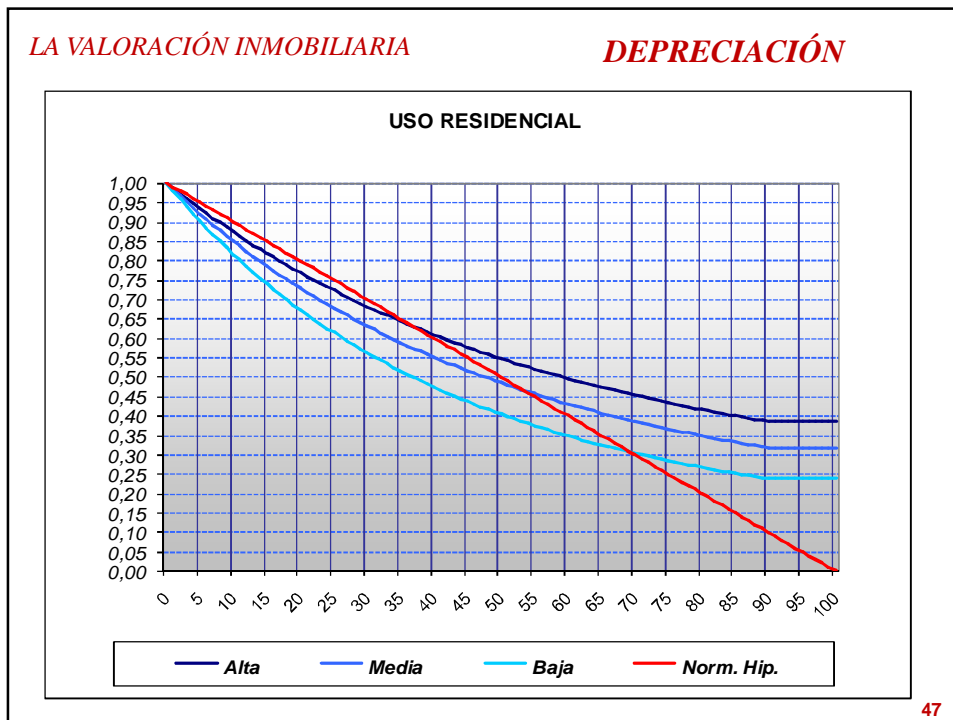
- Edificio residencial – **Categoría Media** (nuevo)
- Edad del Edificio 25 años
- Valor Construcción a nuevo: 805€/m²
- Valor de la construcción depreciada = 805€/m² x 0,68 = 547,40 €/m²

t AÑOS COMPLETOS	H								
	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	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

46

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual



LA VALORACIÓN INMOBILIARIA **LA DEPRECIACIÓN**

- Si en el edificio se han realizado **reformas**, el coeficiente de depreciación se reduce.
- Esta reducción depende de:
 - **Tipo de reforma**
 - **Año** de realización de la reforma
- Para calcular la depreciación de un edificio en el que se han realizado reformas, se reduce su antigüedad o año de construcción en función de las reformas realizadas, aplicando la depreciación sobre el nuevo año de construcción estimado por el tasador.

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

Siendo:

- Fa = Fecha de antigüedad a efectos de depreciación
- Fc = Fecha de construcción
- Fr = Fecha de la reforma
- i = Coeficiente según el tipo de reforma, correspondiendo al % del coste de la reforma sobre el valor de la construcción a nuevo.

- La normativa considera:
 - Rehabilitación integral, Cr >= 75% Vc; i = 1,00
 - Reforma total, Cr entre 75% y 50% Vc; i = 0,75
 - Reforma media, Cr entre 50% y 25% Vc; i = 0,50
 - Reforma mínima, Cr <= 25% Vc; i = 0,25

48

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

LA DEPRECIACIÓN

Ejemplo

- Calcular la fecha de antigüedad de un edificio en el que se han realizado reformas, a efectos del cálculo de la depreciación.
- Fecha de tasación: 2017
- Año de Construcción 1943 – Dato en la consulta del inmueble
- Realizada una reforma total en el edificio en el año 2011- Dato en la consulta del inmueble

Año construcción 1943

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		02	B	145	O Reforma total	2.011
ELEMENTOS COMUNES				12		

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

$$Fa = 1943 + (2011 - 1943) \times 0,75 = 1994$$

- Año de construcción a efectos de depreciación 1.994
- Para ponencias con entrada en vigor en el 2016, se considera **el estado de vida**.

49

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

DEPRECIACIÓN

Depreciación por estado de conservación

- Estado normal = 1
- Estado regular = 0,85
- Estado deficiente = 0,5
- Estado ruinoso = 0

50

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

EL MÉTODO RESIDUAL

$$V_s (\text{€}) = V_r (\text{€/m}^2) \times S_p \text{ edificable (m}^2)$$

$$S_p \text{ edificable} = \text{Edificabilidad (m}^2/\text{m}^2) \times S_p \text{ del suelo (m}^2)$$

Edificabilidad = m² que se puede edificar por m² de superficie de solar.

Siendo:

- $V_s \text{ €} =$ Valor del suelo.
- $V_r \text{ €/m}^2 =$ **Valor de repercusión**. Repercusión del valor del suelo en el valor de venta.
- Valor de venta viviendas = 2.500 €/m²
- Valor del suelo = 1.000 €/m²
- Independiente para cada uso

Con el método residual se obtiene el valor de repercusión.

$$V_u (\text{€}) = V_r (\text{€/m}^2) \times \text{Edificabilidad (m}^2/\text{m}^2)$$

53

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Superficie edificable (edificabilidad)

Parcela edificable (suelo urbano o urbanizable)

- Condiciones urbanísticas: Ordenanzas
- Los parámetros urbanísticos hay que cumplirlos todos.
- La edificabilidad depende de la forma de la parcela.
- La forma de la parcela puede ocasionar una minoración del producto finalista si se mantiene la edificabilidad.
- El producto finalista tiene que ser comercializable.
- Imprescindible diseñar la promoción inmobiliaria mas probable, su viabilidad económica y su situación dentro de la parcela.

Suelo urbano no consolidado

- La determinada por el planeamiento

Suelo urbanizable sectorizado

- La determinada por el planeamiento

55

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUELO URBANIZADO

- **Riesgo bajo**
- Suelo edificado (Valor reposición – No hay riesgo)
- Suelo urbanizado
 - Finalizado el proceso de gestión urbanística
 - Finalizada la urbanización
- Inicio construcción antes de 1 año (simultaneidad de plazos) – Orden ECO 805/2003
- Los plazos son cortos (máximo 3 años – no normativa)
- Suelo finalista o de licencia directa
- Puede valorarse sin considerar el tiempo
- Valoración con formulas directas

70

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUELO URBANIZABLE

- **Riesgo alto o medio**
- En proceso de gestión urbanística.
- Mínimo: establecidas las condiciones para su desarrollo.
- Suelo en desarrollo, con plazos largos.
- **El tiempo es la variable fundamental** del valor
- Valoración mediante análisis de inversiones

Procedimiento Orden ECO 805/2003 – Análisis de inversiones
Orden de módulos de la normativa catastral
Residual dinámico simplificado

72

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

SUELO URBANIZADO

Técnica aditiva, valora los inmuebles desglosando el valor de cada uno de sus componentes, incluido el beneficio.

$$\begin{aligned}\text{Valor venta} &= \text{Coste producción} + \text{Beneficio} \\ \text{Coste producción} &= \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos}\end{aligned}$$

$$Vv = Vs + Vc + Gp + Bp$$

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

Siendo:

- Vv = Valor de venta o de mercado del inmueble
- Vs = Valor del suelo
- Vc = Valor de construcción (incluye gastos de construcción)
- Gp = Gastos de la promoción
- Bp = Beneficio del promotor
- K = Gastos de promoción y beneficios del promotor (G+B) aplicados sobre Vs + Vc
- K = Relación entre el valor de reposición y el de mercado (Normativa para Garantías)
- La normativa catastral y urbanística utiliza la técnica aditiva para calcular el valor del suelo

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

$$Vs = \frac{Vv}{K} - Vc$$

76

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Método Residual estático

$$Vs = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Con carácter general, $K = 1,4$ (suelo estándar), obtenido con las siguientes hipótesis:

Gp = 15% sobre el (Vs + Vc)

Bp = 22% sobre la inversión realizada

Inversión = Vs + Vc + Gp

Vv = Vs + Vc + Gp + Bp

$$Vv = (Vs + Vc) + 15\%(Vs + Vc) + 22\%(Vs + Vc + Gp)$$

$$Vv = (Vs+Vc) + 15\%(Vs+Vc) + 22\%(Vs+Vc+(15\%(Vs+Vc)))$$

$$Vv = (Vs+Vc) + 15\%(Vs+Vc) + 22\%(Vs+Vc) + (22\% \times 15\%)(Vs+Vc)$$

$$Vv = (Vs+Vc) + 15\%(Vs+Vc) + 22\%(Vs+Vc) + 3,3\%(Vs+Vc)$$

$$Vv = (Vs+Vc) + 40,3\% (Vs+Vc)$$

$$Vv = (Vs+Vc) + 0,403 (Vs+Vc)$$

$$Vv = 1,4 (Vs + Vc)$$

$$Vs = \frac{Vv}{1,4} - Vc$$

El coeficiente K (G + B) puede variar entre 1,10 y 1,50

77

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Con carácter general, $K = 1,4$

Su valor se puede consultar en la ponencia

Al incluir el factor de localización

$K = G^0 \text{ y } B^0 \times FI = 1,4 \times FI$

Si $FI = 1$, $K = 1,4$

K puede variar entre 1,50 y 1,10

$1,5 < K > 1,10$

$$Vs = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VALORES DE REPERCUSION								
AMPLITUD DEL MBR			CATEGORIA					
7	6	5	4	3	2	1		
						ZONA DE VALOR	IMPORTE	GB
						R1	4.875	1,50
						R2	4.317	1,50
						R3	3.685	1,50
						R4	3.284	1,45
						R5	3.397	1,45
						R6	3.127	1,45
						R7	2.975	1,45
						R8	2.642	1,40
						R9	2.424	1,40
						R10	2.219	1,40
						R11	2.025	1,40
						R12	1.846	1,40
						R13	1.670	1,40
						R14	1.602	1,40
						R15	1.612	1,40
						R16	1.426	1,40
						R17	1.342	1,40
						R18	1.270	1,40
						R19	1.200	1,40
						R20	1.125	1,40
						R21	1.075	1,40
						R22	1.010	1,40
						R23	959	1,40
						R24	904	1,40
						R25	851	1,40
						R26	797	1,35
						R27	752	1,35
						R28	706	1,35
						R29	661	1,35
						R30	617	1,35
						R31	574	1,35
						R32	532	1,35
						R33	491	1,35
						R34	451	1,35
						R35	421	1,35
						R36	382	1,35
						R37	363	1,30
						R38	334	1,30
						R39	307	1,30
						R40	281	1,30
						R41	256	1,30
						R42	232	1,30
						R43	210	1,25
						R44	190	1,25
						R45	171	1,25
						R46	152	1,25
						R47	133	1,20
						R48	116	1,20
						R49	100	1,20
						R50	89	1,20
						R51	80	1,20
						R52	73	1,15
						R53	66	1,15
						R54	60	1,15
						R55	55	1,15
						R56	50	1,10
						R57	45	1,10
						R58	37,8	1,10
						R59	30	1,10
						R60	25	1,10

78

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

Reducción hasta 1,10 (auto promotor)

- Municipios con escasa dinámica inmobiliaria
- Viviendas en régimen de protección
- Menor calidad constructiva
- Menores gastos generales
- Menor beneficio
- $Gp = 10\% (Vs + Vc)$
- $Bp = 0\% \text{ Inversión} = 0\% (Vs + Vc + Gp)$

MÉTODO RESIDUAL

$$Vv = Vs + Vc + Gp + Bp$$

$$Vv = (Vs + Vc) + 10\%(Vs + Vc) + 0\%(Vs + Vc + Gp)$$

$$Vv = 1,1 (Vs + Vc)$$

$$Vs = \frac{Vm}{1,1} - Vc$$

80

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

MÉTODO RESIDUAL

Incremento hasta 1,50

- Extraordinaria localización
- Fuerte dinámica inmobiliaria
- Alta calidad constructiva
- Mayores gastos generales
- Mayor beneficio
- $Gp = 15\% (Vs + Vc)$
- $Bp = 30\% \text{ Inversión} = 30\% (Vs + Vc + Gp)$

$$Vv = Vs + Vc + Gp + Bp$$

$$Vv = (Vs + Vc) + 15\%(Vs + Vc) + 30\%(Vs + Vc + Gp)$$

$$Vv = 1,5 (Vs + Vc)$$

$$Vs = \frac{Vv}{1,5} - Vc$$

81

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Ejemplo

Calcular el valor de repercusión de un solar de uso residencial.

El valor en venta de las viviendas es de 2.500€/m²

El valor de la construcción es de 920€/m²

$$Vs = \frac{Vv}{1,4} - Vc = \frac{2.500}{1,4} - 920 = 866 \text{ €/m}^2$$

- El valor de venta es directamente proporcional al valor del suelo
- El conjunto de gastos y beneficios es inversamente proporcional al valor del suelo
- El valor de construcción es inversamente proporcional al valor del suelo.

83

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

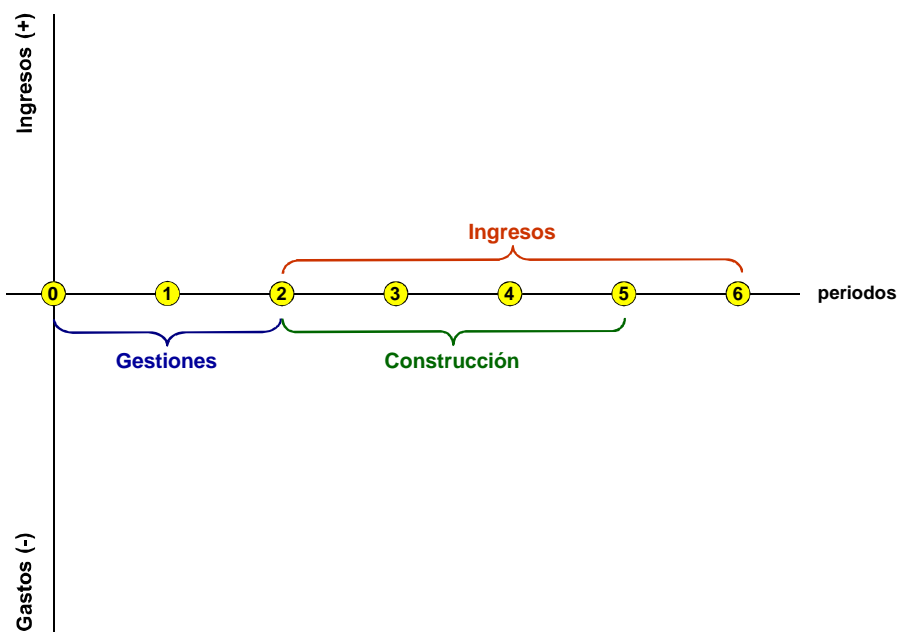
LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO*

VALORACIÓN CON ANÁLISIS DE INVERSIONES

- Técnica de actualización – capitalización
- Matemática financiera
- Establecer plazos de desarrollo
- Gastos o pagos
- Ingresos o cobros
- Calcular flujos de caja

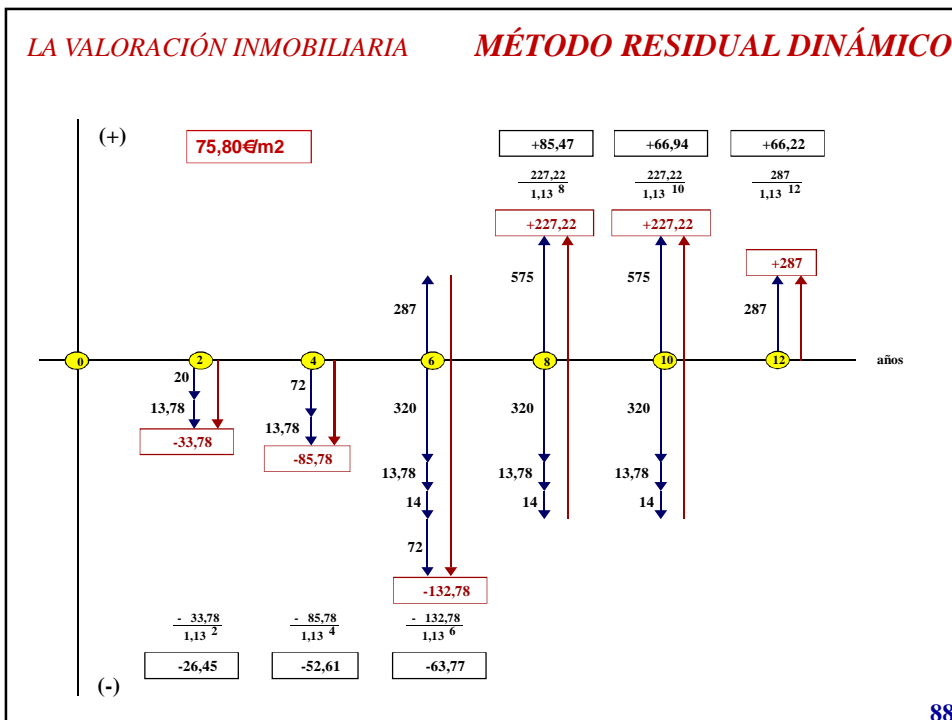
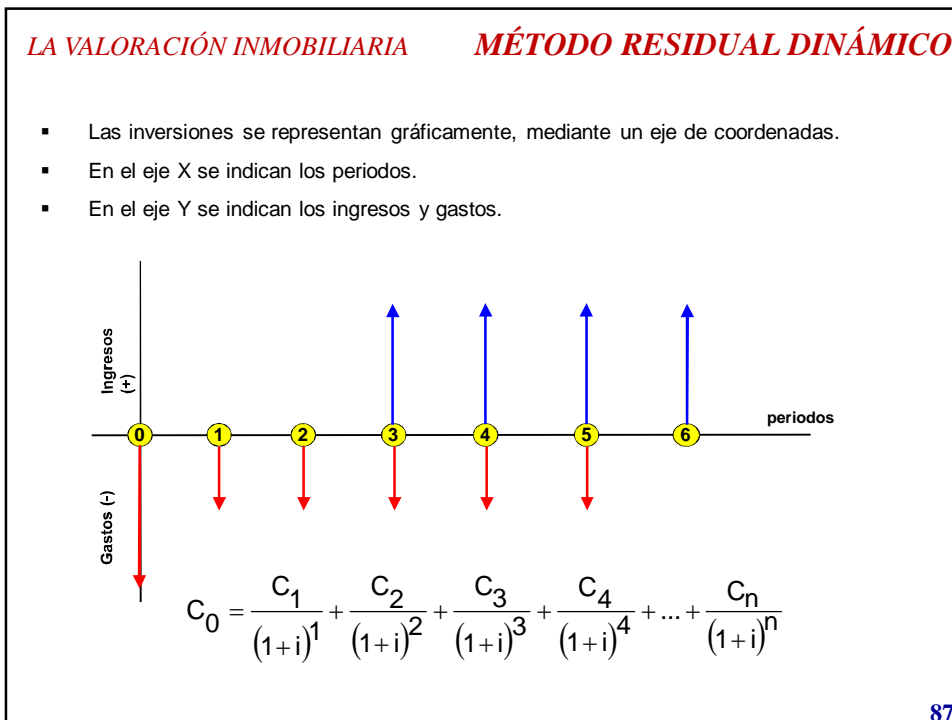
85

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO*



LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual



LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. Aprobación definitiva del Plan General
2. Aprobación definitiva del Plan de sectorización
3. Aprobación definitiva Plan Parcial o planeamiento de desarrollo
4. Constitución de la Junta de compensación
5. Aprobación bases y estatutos de la Junta de compensación
6. Proyecto de reparcelación (inscripción registral)
7. Aprobación proyecto de urbanización
8. Ejecución de la Urbanización
9. Finalización de la urbanización: Solar urbanizado

90

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

$$V_s = \frac{V_v}{1,4} - V_c = \frac{2.500}{1,4} - 920 = 866 \text{ €/m}^2$$

Años para Suelo Finalista	0,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Gastos Pendientes de Planeamiento	0,00	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
Tasa Real	15,00%						
Coste Construcción	800	-800					
Gastos Construcción	15%	-120	-12	-72	-12	-12	-12
Gastos Promoción	3,50%	-88	-15	-15	-15	-15	-14
Gastos Financieros	3,50%	-88	-9	-9	-13	-18	-22
Comercialización	3,00%	-75	10%	10%	15%	20%	25%
Ingresos Ventas	2.500				250	463	688
Porcentaje Ingresos					10%	19%	28%
Porcentaje Ventas					15%	25%	30%
Flujos caja	0	-36	-96	-121	159	382	1.042
Flujos caja - Actualizados	0	-33	-83	-98	121	269	685
VAN	860 €						
							860
							100%
							860

LA VALORACIÓN CATASTRAL - INTRODUCCIÓN

Tipos de valoraciones. Técnicas y métodos. Método del coste y residual

LA VALORACIÓN INMOBILIARIA *MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO*

$$V_s = \frac{V_v}{1,4} - V_c = \frac{2.500}{1,4} - 920 = 866 \text{ €/m}^2$$

Plazos de Gestión del planeamiento	Años	Gasto	Valor	Diferencia
Hito 0 - Aprobación definitiva del Plan General	0,00	0,00	110	12,79%
Hito 1 - Aprobación definitiva del Plan de sectorización	2,00	5,00	171	19,88%
Hito 2 - Aprobación definitiva Plan Parcial	2,00	5,00	249	28,95%
Hito 3 - Constitución de la Junta de compensación	1,50	1,00	321	37,33%
Hito 4 - Bases y Estatutos de la Junta de compensación	0,50	1,00	349	40,58%
Hito 5 - Proyecto de reparcelación (Inscripción registral)	3,00	20,00	576	66,98%
Hito 6 - Aprobación proyecto de urbanización	0,50	5,00	625	72,67%
Hito 7 - Ejecución de la Urbanización	2,00	25,00	860	100,00%
Hito 8 - Suelo finalista	0,00	0,00	860	100,00%

LEY 13/2015 - Reforma Ley Hipotecaria - NOVEDADES

COORDINACIÓN REGISTRO-CATASTRO

- Idufir.
- Representación gráfica registral (catastro) y como consecuencia la cabida de la finca.
- Finca coordinada Si/No, entre registro y catastro.
- Si la información catastral sufre cambios, se incorporará a la información registral
- Los notarios y registradores serán los responsables de los expedientes de inmatriculación, rectificación de superficies, incorporación de bases gráficas, deslindes, duplicación de inscripciones y liberalización de cargas.

VALORACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES

- **Valoraciones financieras.** Se reconoce el aprovechamiento urbanístico en el momento que se califique como tal y se indiquen las condiciones para su desarrollo (usos y edificabilidad)
- **Valoraciones catastrales.** Se reconoce el aprovechamiento urbanístico cuando se haya aprobado una ordenación detallada y pormenorizada (Plan Parcial)
- **Valoraciones expropiatorias.** Se reconoce el aprovechamiento urbanístico cuando se haya materializado.

INMATRICULACIONES DE FINCAS

- Se llevará a cabo mediante un expediente de dominio sin intervención judicial.
- Se elimina el procedimiento especial otorgado a la Iglesia Católica en el año 1998, para inmatricular bienes sin acreditar su propiedad, solo con una certificación.