

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO



*Valoración del suelo urbanizado edificado*

### INTRODUCCIÓN

#### **RVLS**

**Artículo 23. Valoración en situación de *suelo urbano edificado* o en curso de edificación.**

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación, será **el superior de los siguientes**:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad (artículo 5), por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la **edificación existente** o la construcción ya realizada.
- b) El determinado por el **método residual** (artículo 22), aplicado exclusivamente al suelo sin consideración de la de la edificación existente o la construcción ya realizada.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el *método de comparación*.** (Directrices específicas)

4

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado*

### INTRODUCCIÓN

#### TRLS / RVLS

*Se valorará la edificación existente que se ajuste a la legalidad en el momento de la valoración.*

- ✓ Si se realizaron conforme a la legislación urbanística y al acto administrativo que las legitima.
- ✓ Si posteriormente han sido legalizadas.
  - Si a la fecha de la valoración no han sido legalizadas (aún cuando se encuentre en tramitación) a estos efectos valorativos son ilegales y no se valoran, independientemente que haya prescrito la infracción urbanística.
- ✓ Si solo una parte es ilegal, se valora solo la parte legal, aún en el caso de que ambas partes sean indivisibles.
  - Si no se puede comprobar su legalidad “por antigüedad” (edificaciones de mas de 60 años), se considerarán legales salvos signos evidentes de ilegalidad .

5

*Valoración del suelo urbanizado edificado*

### INTRODUCCIÓN

#### TRLS / RVLS

*No se valorarán las edificaciones en ruina física.*

Anexo II RVLS. Estado ruinoso de las edificaciones.

- ✓ Cuando se trata de edificaciones manifiestamente inhabitables.
- ✓ Cuando hayan sido declaradas legalmente en ruina.
  - Apreciación del tasador.
  - Comprobación de los requisitos de la ley urbanística de aplicación para ser declarada en ruina.

9

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado*

### INTRODUCCIÓN

#### TRLS / RVLS

##### *Edificaciones fuera de ordenación.*

- ✓ Si se valoran, pero su valor se reducirá en proporción a su vida útil transcurrida (coeficiente de antigüedad y estado de conservación)
- ✓ Deben cumplir los requisitos de legalidad y no ruina.
  - Situación sobrevenida al propietario que cumplió la legalidad, sin que se beneficie de la transformación.
  - Según la Ley urbanística de aplicación.
    - ✓ Parcialmente incompatibles con la ordenación.
    - ✓ Totalmente incompatibles con la ordenación.
  - ✓ No se pueden realizar obras, provoca la demolición del edificio por agotamiento.
  - ✓ Se pueden realizar obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación.
- **Valoración:** Se indican las circunstancias de fuera de ordenación se valoran en función de su antigüedad y estado de conservación.

10

*Valoración del suelo urbanizado edificado*

### INTRODUCCIÓN

#### TRLS / RVLS

##### *Edificaciones en curso de edificación.*

- ✓ Igual que las edificaciones finalizadas (Artículo 23, por comparación)
  - No se posible por comparación, no hay comparables.
- Caso 1 – Edificaciones en curso de edificación con las obras paradas.**
  - Incumplimiento de los deberes, no se valoran.
  - La dificultad esta en la comprobación de “obra parada”.
  - Se valora solo el suelo.
- Caso 2 – Edificaciones en ejecución.**
  - Indemnización por impedir participar en una actuación de edificación. (mismo procedimiento que para urbanización)
- ✓ Si el suelo no esta totalmente urbanizado (faltan conexiones), se valora como urbanizado y se deducen los costes para hacer las conexiones.

11

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

### PRINCIPIO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Esta basado en el principio de sustitución y calcula el valor del inmueble mediante comparación con datos de ofertas o de ventas de inmuebles similares, transformando sus valores en función de las características que diferencian cada comparable con el inmueble a valorar.

(Orden ECO/805/2003. Garantía Hipotecaria). ***El valor de un inmueble es similar al de otros inmuebles de características similares y sustitutivos del mismo.***

(RDL 7/2015. Texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). ***“los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación”.***

13

Valoración del suelo urbanizado edificado **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

### CONCEPTOS BÁSICOS

- **Área económica homogénea.** Área en la que los inmuebles tienen similares valores.
- **Muestra o testigo.** Inmueble que se consideran similar al inmueble objeto de valoración y se incorpora al estudio de mercado. Puede o no utilizarse en la valoración.
- **Comparable.** Inmueble seleccionado de la base de datos de mercado para aplicar la homogeneización y establecer el valor.
- **Oferta,** valor por el que se oferta un inmueble en el mercado.
- **Transacción,** valor por el que se ha transmitido un inmueble.
- **Coficiente de negociación.** Coficiente que se aplica a los valores de ofertas de los inmuebles para obtener su valor mas probable de venta.
- **Coficiente de comercialización.** Comisión del API
- **Coficiente de homogeneización,** coficiente que se aplica sobre el valor unitario de un comparable, modificando su valor cuando, sus características son diferentes al inmueble objeto de valoración.

15

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

### Valoración individualizada

El estudio se hace en el ámbito del área o zona donde se ubica el inmueble y el segmento de mercado que nos interesa atendiendo a sus características.

La zona de estudio será necesario ampliarla en el caso de inexistencia de datos en la inicialmente estudiada.

### El mas adecuado para la valoración de edificaciones

Normalmente es el más objetivo y adecuado para la valoración de inmuebles.

### Problemática que puede plantearse para su aplicación

- ✓ No existen inmuebles en venta similares al inmueble a valorar, necesiéndose de ajustes que podrían subjetivar la valoración.
- ✓ Necesidad de un estudio de mercado, amplio, completo y fiable.
- ✓ Tipos de inmuebles cuyas características intrínsecas y extrínsecas no permiten extrapolar los datos de valor.

### Es una técnica conjunta

No se desglosa el valor en suelo y construcción.

16

Valoración del suelo urbanizado edificado **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

### ▪ Procedimiento (ECO/805/2003)

- a) Establecer las **características del inmueble** que influyan en su valor.
- b) Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables.
- c) **Obtener información** sobre transacciones reales y ofertas, corregidas en su caso y obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
- d) **Seleccionar** entre las muestras obtenidas, y previo su análisis, eliminando aquellas cuyos precios que resulten anormales, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables.
- e) Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados.
- f) **Asignar el valor al inmueble** (valor x superficie)

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### METODOLOGÍA MÉTODO DE COMPARACIÓN

#### 1. Análisis del inmueble a valorar.

Para ello hay que establecer las cualidades y características del inmueble que se va a valorar y que influyen en su valor de mercado.

#### 2. Estudio de mercado del segmento inmobiliario del inmueble.

Que incluirá tanto la toma de datos de los valores de la oferta existente como un análisis de la situación del mercado actual, nivel de actividad, oferta y demanda, evolución de precios, tipologías en oferta, que nos ayudarán en la asignación del valor.

#### 3. Selección de comparables. Estudio de las muestras, depuración.

Selección de la información obtenida de las muestras más idóneas para aplicar la comparación, desechando aquellas con datos incongruentes.

#### 4. Homogeneización de los comparables.

Cuando las características no sean iguales (similares), aplicar coeficientes con los que se ponderan los valores de los comparables para adaptarlos a las características del inmueble objeto de valoración.

#### 5. Asignación de valor.

Estableciendo el valor del inmueble en función del proceso anterior.

19

Real Decreto 1492/2011, Reglamento de  
Valoraciones Ley de Suelo  
VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN  
DE URBANIZADO EDIFICADO

# 1

## ANÁLISIS DEL INMUEBLE

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

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 1. ANÁLISIS DEL INMUEBLE

#### USO Y TIPOLOGÍA

- **Residencial**
  - Vivienda colectiva.
  - Vivienda unifamiliar.
- **Comercial.**
  - Centro comercial
  - Local en planta baja de edificio con otro uso
- **Oficinas.**
  - Edificio mixto
  - Edificio exclusivo
- **Industrial.**
  - Nave dentro de un edificio
  - Aislada o adosada
- **Dotacional** (en general fuera del método de comparación).
- **Otros usos** (en general fuera del método de comparación)

El uso y la tipología determinan las características que deben considerarse.

21

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 1. ANÁLISIS DEL INMUEBLE

#### Localización

- ✓ Municipio, Distrito, Barrio, Zona
- ✓ Calle, Número, Planta y Puerta. Código postal.

#### Edificio

- ✓ Uso: Residencial, comercial, industrial, oficinas, ...
- ✓ Tipología: Vivienda colectiva o unifamiliar, exenta o entre medianerías, ...
- ✓ Zonas e instalaciones exteriores: ajardinamiento, deporte, aparcamiento
- ✓ Antigüedad
- ✓ Categoría dentro del ámbito de estudio
- ✓ Estado de conservación.
- ✓ Instalaciones interiores: ascensor, amplitud...
- ✓ Otros.....

#### Inmueble dentro del edificio

- ✓ Superficie: Útil y Construida con y sin elementos comunes
- ✓ Tipología: nº de dormitorios y de baños
- ✓ Instalaciones
- ✓ Calidad
- ✓ Estado de conservación
- ✓ Otros....

22

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. ESTUDIO DE MERCADO

#### Fuentes de información.

- **En la zona.** Los carteles de venta de particulares o agencias en los propios edificios. Se puede localizar con exactitud la muestra y conocer en mayor medida las características y calidades del edificio al haber visualizado físicamente el edificio y su entorno cercano.
- **Agencias inmobiliarias.** Actualmente están distribuidas por zonas. Esta información es muy valiosa no solo por la calidad, sino también por gran cantidad de datos que nos facilita, es mejor la consulta “in situ”, aunque también se encuentra en Internet.
- **Promotoras.** Para vivienda nueva.
- **Internet.** A través de páginas diseñadas inicialmente para la venta de inmuebles. Están muy bien ordenadas, permitiendo accesos por diferentes filtros y que son actualizadas muy frecuentemente, hay datos de particulares y de agencias.
- **Las ofertas de particulares.** Estas ofertas pueden aportar en algunas ocasiones datos que arrojen valores unitarios alejados de la realidad, por lo que estas muestra deben ser analizadas con mayor rigor y detenimiento.

24

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. ESTUDIO DE MERCADO

#### Análisis del mercado.

- En una primera aproximación debe tomarse el pulso a la situación del mercado inmobiliario, situándonos **en el segmento concreto objeto de estudio.**
- Debe estudiarse la situación actual del mercado inmobiliario, **nivel de actividad**, evolución de **precios**, interés que muestra tanto la **oferta** detectada como la potencial **demanda** existente, a nivel general o a nivel particular para la tipología y localización del inmueble a valorar.
- La oferta existente se puede cuantificar por el número de promociones en marcha, que nos indican la actividad para el mercado de vivienda nueva, y oferta a través de inmobiliarias locales y carteles para la venta de segunda mano. Estos nos pueden dar una primera aproximación del nivel de actividad.
- Es importante analizar si la finca a valorar se encuentra dentro del segmento más ofertado o si por el contrario **es un producto atípico en la zona**, con una difícil salida al mercado, por lo que vería reducido en mayor medida el espectro de su demanda.
- El análisis de mercado, nos ayuda a tomar las decisiones finales.

25



## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. ESTUDIO DE MERCADO

**Páginas de Internet.** La mayoría con filtros de búsqueda

- ✓ **Idealista.com.** Clasifica rápidamente las ofertas. Incluye obra nueva y segunda mano. Referencia a la localización. Buscador de inmuebles ofertados en la zona.
- ✓ **vivendum.com**
- ✓ **globaliza.com.** Buscador por distritos.
- ✓ **madridweb.com.** Para Madrid-Capital.
- ✓ **mansioweb.com.** Del mismo portal que madridweb, pero solo para casas de lujo.
- ✓ **casamadrid.net**
- ✓ **casaweb.com/anuncios/index.html.** Ofertas de particulares.
- ✓ **casaweb.com/paus/index.html.** Información sobre PAUS.
- ✓ **madridinmueble.com.** Buscador por distritos.
- ✓ **donpiso.com**
- ✓ **aguirrenewman.es**
- ✓ **expocasa.com**
- ✓ **canalpisos.com**
- ✓ **rusticas.com.** Para casas singulares.
- ✓ **vitra.es.** Cooperativa de viviendas.

**Acceso directo:**

"piso en venta en El Escorial", se indican todas las páginas con ofertas.

26

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. ESTUDIO DE MERCADO

#### Características

Para que la información obtenida en el estudio de mercado sea válida para aplicar el método de comparación, tiene que cumplir cuatro características:

#### 1. Completa

- Todas las muestras consideradas tienen que tener todos los datos fundamentales.

#### 2. Acotada

- Todas las muestras tienen que estar incluidas dentro del segmento del mercado inmobiliario de nuestro inmueble (análisis del inmueble a valorar).

#### 3. Contrastada

- Tanto la fuente de información como la información de la muestra tienen que ser válida, para ello hay que relacionar datos.

#### 4. Suficiente

- Con respecto al número de muestras.

27

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **2. INFORMACIÓN COMPLETA**

- Para cada una de las muestras la información tiene que ser **completa**, desechando aquellas muestras cuyos datos no permitan garantizar la información de su valor, por que se desconozcan sus anexos, su localización o la fiabilidad de la superficie considerada.
  
- Lo habitual es hacer una **ficha** de toma de datos con **4 apartados**:
  - **Datos de la muestra**
  - **Datos del edificio**
  - **Datos del elemento**
  - **Cuadro de valores**

28

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **2. INFORMACIÓN ACOTADA**

- Las muestras tienen que estar **acotadas** con respecto a las características del inmueble a valorar (principio de sustitución).

**Criterios de selección.**

- **Características exactas.** Cuando sean determinantes en el valor.
  - Uso y tipología
  - Localización
  - Otros..., ascensor, salida de humos, vistas al mar....
- **Características semejantes.** Respecto a:
  - Edificio. Categoría, zonas comunes especiales, antigüedad, estado de conservación, instalaciones etc.
  - Elemento. Superficies, instalaciones, acabados, y distribución en función del tipo de inmueble objeto de valoración, en pisos la relación de numero de dormitorios y de baños etc.

29

*Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*  
**VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO**

*Valoración del suelo urbanizado edificado*

**2. INFORMACIÓN ACOTADA**

**Acotar el segmento de las variables cualitativas**

**Técnica de (+ -) 1.**

- Esta técnica consiste en clasificar las variables cualitativas en intervalos, que suelen ser entre 3 a 5 intervalos.
- Por ejemplo, la categoría del edificio
  - Superior                      - Alta
  - Alta                              - Media
  - Media                          - Sencilla
  - Sencilla
  - Baja
- El estado de conservación en: reformado, normal, necesita reforma.
- Las instalaciones en: altas, medias y sencillas.
- La técnica del (+ - 1), consiste en solo seleccionar muestras que tengan en cada variable cualitativa solo un salto con respecto al inmueble objeto de valoración.
- Así si el inmueble se encuentra situado en un edificio de categoría alta, muestras de categoría alta y medio pero no sencilla.
- Esto se hace para todas las variables consideradas.

30

*Valoración del suelo urbanizado edificado*

**2. INFORMACIÓN ACOTADA**

**Acotar el segmento de mercado de las variables cuantitativas.**

Con respecto a las variables cuantitativas, lo habitual es establecer un intervalo de admisión cuya cuantificación depende del tipo de inmueble.

**Por porcentaje**

- Establecemos un porcentaje de validez, esto es habitual en superficie. En viviendas en edificio colectivo, se suele aceptar un intervalo de entre el 20 y el 25% superior o inferior, desechando aquellas muestras que se encuentren fuera de éste intervalo. Una vivienda de 175 m<sup>2</sup> y considerando un intervalo de 25%, admitiría muestras comprendidas entre 140 m<sup>2</sup> y 218 m<sup>2</sup>.
- Este intervalo depende, no solo del tipo de inmueble sino de la cantidad de muestras obtenidas, ya que si utilizamos un coeficiente muy pequeño, podemos encontrarnos sin muestras suficientes.

**Por tramos**

- Establecemos un tramo de validez, por ejemplo antigüedad. Un inmueble construido 1990 consideramos (+ - ) 15 años, entre 1975 y 2005.

31

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. INFORMACIÓN ACOTADA

- En el estudio de mercado “**nunca acotamos por valor**”, pero si transformamos el valor ofertado en el valor mas probable de venta.
- La información obtenida en el estudio de mercado proviene de distintas fuentes, con distinto conocimiento del mercado y en algunos casos con intención de captar nuestra atención para una rápida comercialización. Por tanto **no debe darse directamente por buena toda la información** detectada.
- Deben **cuestionarse** los datos de la muestra, **relacionar** los datos respecto a otras muestras, desechando con buen criterio la información incongruente, haciendo especial hincapié en datos fundamentales, como los valores, superficies, antigüedades, características etc.
- Recomendable visitar la muestra para conocer sus datos, pero si no es posible al menos **contrastar la información** facilitada con los datos existentes en la oficina virtual del catastro u otras fuentes.

32

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. INFORMACIÓN ACOTADA

#### VIVIENDA COLECTIVA

Toma de muestras - Información acotada

- **Igual**
  - Localización. Zona homogénea
  - Uso
  - Tipología
- **Semejante (regla del  $\pm 1$ )**
  - Edificio. Categoría: alta, media, sencilla (hasta 5). Antigüedad. Estado de conservación. Instalaciones: importantes, medias, sencillas.
  - Inmueble.
  - Superficie. Tramos (entre dos cantidades) o Intervalo (de  $\pm 25\%$ ).
  - Número de Dormitorios y Baños ( $\pm 1$ )
  - Instalaciones.
  - Calidad de acabados
  - Estado de conservación
  - Otros datos: Luces y vistas, interior/externo. Existencia de gravámenes o cargas.

33

# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **2. INFORMACIÓN ACOTADA**

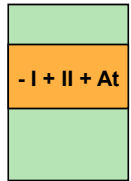
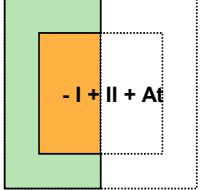
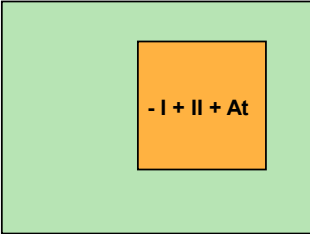
**VIVIENDA UNIFAMILIAR**

*Toma de muestras - Información acotada*

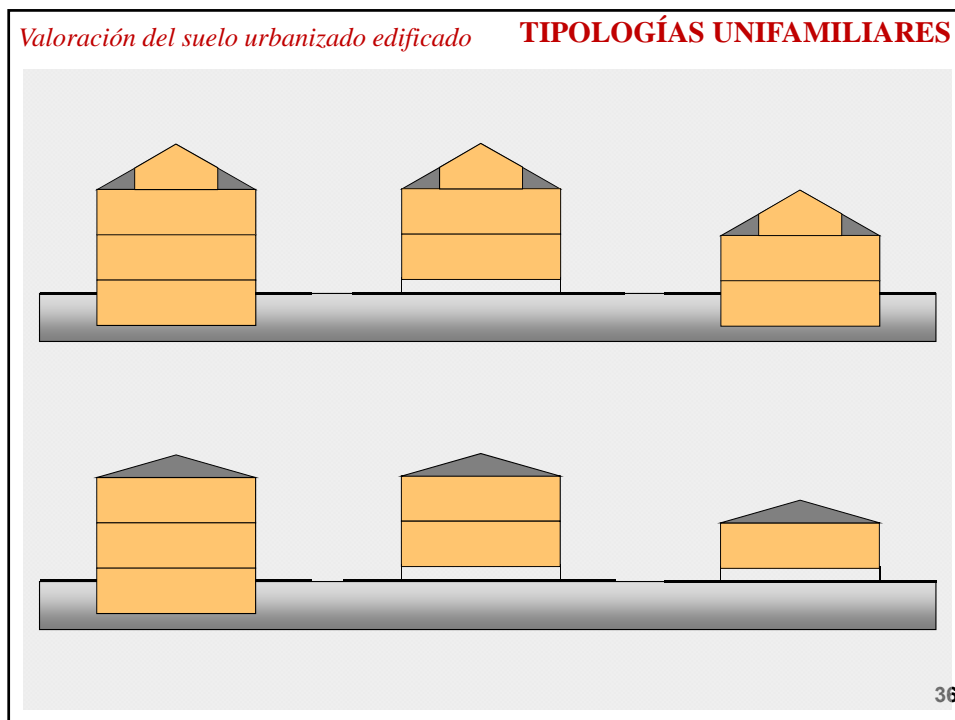
- **Igual**
  - Tipología: Adosada. Pareada. Aislada
- **Semejante** (regla del ±)
  - Localización: Buena, Neutra, Mala
  - Calidad de la urbanización: Alta, Media, Baja
  - Superficie de la parcela: ± 25%
  - Superficie total de la edificación homogeneizada: ± 25%
  - Antigüedad
  - Instalaciones: Altas, Medias, Sencillas
  - Categoría: Alta, media, sencilla (hasta 5)
  - Estado de conservación: Reformado, Normal, Necesita reforma.

34

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **TIPOLOGÍAS UNIFAMILIARES**

Tipología	ADOSADA	PAREADA	AISLADA
Sup. Min. Parcela	150 - 250 m <sup>2</sup>	250 - 500 m <sup>2</sup>	> 1.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1 - 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,7 - 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (> 1.000 m <sup>2</sup> ) 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (> 2.500 m <sup>2</sup> )
<b>EJEMPLO</b>			
Sup. de parcela	200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,3 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Sup. Edificable	160 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Sup. Real	160 m <sup>2</sup> / 2 x 3,5 <b>280 m<sup>2</sup></b>	240 m <sup>2</sup> / 2 x 3,5 <b>420 m<sup>2</sup></b>	600 m <sup>2</sup> / 2 x 3,5 <b>1.050 m<sup>2</sup></b>

*Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*  
**VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO**



*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **2. INFORMACIÓN ACOTADA**

**LOCALES COMERCIALES**

*Toma de muestras -Información acotada*

- **Igual**
  - Uso principal del edificio
  - Salida de humos
- **Semejante (±)**
  - Accesibilidad a la zona
  - Atractivo comercial de la zona
  - Densidad peatonal
  - Identificación
  - Superficie y niveles (desglose de superficies)
  - Morfología. Coeficiente tabla/fondo, relación fachada/fondo
  - Estado interior: Acondicionado o en bruto
  - Es imprescindible la visita al interior del local o disponer de plano.

37

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. INFORMACIÓN ACOTADA

#### OFICINAS

Toma de muestras -Información acotada

##### ▪ Igual

- Uso principal del edificio. Edificio exclusivo. Parque empresarial
- Instalaciones comunes (incendios, ascensores/superficie, equipos informáticos)

##### ▪ Semejante (±)

- Accesibilidad a la zona
- Atractivo de la zona
- Densidad peatonal
- Superficie y niveles (desglose de superficies)
- Morfología.
- Estado interior: Acondicionado o en bruto
- Es imprescindible la visita al interior del local o disponer de plano.

38

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. INFORMACIÓN ACOTADA

#### INDUSTRIAL

Toma de muestras -Información acotada

##### ▪ Igual

- Polígono industrial.
- Parque empresarial.
- Uso principal del edificio compartido

##### ▪ Semejante (±)

- Accesibilidad a la zona
- Identificación
- Superficie y niveles (desglose de superficies)
- Morfología. Naves nido. Edificación abierta. Luces de cercha
- Estado interior: Acondicionado o en bruto
- Superficie de aparcamiento
- Dotación de oficinas

39

# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

### Valoración del suelo urbanizado edificado 2. INFORMACIÓN CONTRASTADA

#### INFORMACIÓN CONTRASTADA – Cuestionar la muestra

- **Relacionar datos**
  - Visita si es posible.
  - Análisis en internet del inmueble.
  - Sede electrónica del catastro.
  - Fotos.
  - Desechar información incongruente.
  - Valores (€) – por altos o por bajos.
  - Superficies.
  - Antigüedades....
- **Transformar el valor ofertado en el valor mas probable de venta**
  - Deducir Anexos: Garajes, trasteros....
  - Deducir negociación.
  - Deducir comercialización.

RVLS “cuando en el conjunto de los comparables seleccionados se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector del valor comprendido entre 0,7 y 1.

40

### Valoración del suelo urbanizado edificado

### 2. DATOS DE MERCADO

2102016 piso en venta en calle fernán gonzález, 67. madrid

**idealista**

914 008 390  
Profesional - Zona 12  
Ref.: 2630

**Piso en venta en calle fernán gonzález, 67. Madrid**

425.000 € 120 m<sup>2</sup> 4 hab. 3ª planta exterior  
Hipoteca 1398 eur/mes - [www.idealista.com/hipotecas/](http://www.idealista.com/hipotecas/)

ELIZAS  
Baja 32  
Baja 32 Maci 02 283019

**Comentario del anunciante**  
"¡¡¡Maravilloso piso!!! Situado a escasos metros del Parque del Retiro y muy próximo a los hospitales Gregorio Marañón, Beata María Ana y Niño Jesús. Muy bien comunicado por metro y autobús con el resto de la ciudad y rodeado de todo tipo de infraestructuras ( hostelería, comercio, colegios, etc.) finca totalmente rehabilitada con portero físico, calefacción central y ascensor, la vivienda consta de 4 dormitorios, uno de ellos con el baño en suite, cocina independiente y amplio salón comedor con...

**Precio**  
425.000 eur -  
3.542 eur/m<sup>2</sup>  
Hipoteca 1398 eur/mes -  
[www.idealista.com/hipotecas/](http://www.idealista.com/hipotecas/)  
Gastos de comunidad 173 eur/mes  
Recibir aviso si baja de precio

2102016 piso en venta en calle fernán gonzález, 67. madrid

[www.idealista.com/hipotecas/](http://www.idealista.com/hipotecas/)

**Características básicas**  
120 m<sup>2</sup> construídos, 110 m<sup>2</sup> útiles  
4 habitaciones  
2 w.c.  
Segunda mano/buen estado  
Amarillos empotrados  
Orientación oeste

**Edificio**  
Planta 3ª exterior  
Con ascensor  
Certificación energética: no indicado

**Anuncio actualizado el 8 de mayo**  
Ver número de visitas y contactos de este anuncio



13



# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado*    **2.EJEMPLO FICHA COMPARABLE**

Nº 1	FICHA DE COMPARABLE	FECHA: 01/01/2016
<b>IDENTIFICACIÓN</b>		
Elemento - Residencial - Piso		
Provincia: Madrid	Municipio: Madrid	Distrito: Retiro      Barrio: Ibiza
Referencia catastral: 234567890123450000		
Dirección: CL-Hermosilla Nº133 - 28009		Planta: 5º      Puerta: -
<b>CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO</b>		
Uso principal	Residencial	
Categoría	Media	
Ascensor	Si	
Z. Deportivas	Si	
Nº plantas	-2+10=11	
Año Construcción	1954	
Año de Reforma	2010	
Otras Características:		
<b>CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE</b>		
Tipo: Interior		
Instalaciones: Medias		
Estado de conservación: Reformado		
Año de la reforma 1970		
Tipo de reforma: Medida		
Otras características:		
		

**44**

*Valoración del suelo urbanizado edificado*    **2. EJEMPLO FICHA COMPARABLE**

Tipo	Superficies ofertadas				Superficies catastrales				Superficies consideradas			
	Útil	Const	CCC	R útil	Const	CCC	R Const	Útil	Const	CCC	R útil	
Piso	80,00		100,00	1,25	93,00	105,00	1,13	80,00		100,00	1,25	
<b>Total</b>								<b>80,00</b>		<b>100,00</b>		
<b>Observaciones Superficies</b>												
<b>VALORES</b>												
Tipo: Oferta		Fuente: Agente de la Propiedad Inmobiliaria				Contacto: 645789657						
Valor encuestado Total			367.000 €			Valor encuestado Unidad:			284.000 €			
Descuento Anexos						Descuento Otros						
Tipo	Udes	V unitario	Total	Tipo			%	Total				
Garaje	2	40.000	80.000 €	Negociación			5,00	14.200 €				
Trastero	1	3.000	3.000 €	Comerc. s/venta			2,50	6.745 €				
			<b>83.000 €</b>						<b>20.945 €</b>			
<b>Valor adoptado unidad</b>				263.055 €	€/m2 útil	3.288	€/m2 CCC					
<b>Observaciones del comparable</b>												

**45**

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

### Valoración del suelo urbanizado edificado 2. INFORMACIÓN SUFICIENTE

- Para llegar a obtener un valor medio suficientemente válido debe aportarse un número mínimo de muestras, que una vez filtradas y seleccionadas nos permita aportar el número mínimo de comparables necesarios.
- Con carácter general:
  - Número **recomendado mínimo** de muestras o testigos: 12
  - Número **mínimo** de comparables según Orden ECO/805/2003: 6

47

### Valoración del suelo urbanizado edificado 3. SELECCIÓN DE COMPARABLES

#### Selección de comparables

- El estudio de mercado está acotado.
- Disponemos de más muestras (recomendable 12) que comparables.
- Pero puede ocurrir que aplicando la regla del (+-1) incluyamos muestras similares para cada una de las variables, pero que todas sus características sean diferentes, esto nos obligará a tomar un coeficiente de homogeneización para cada una de las diferencias, y nos proporcionará una menor fiabilidad del valor de esta muestra y por tanto debe ser desechada.
- La última selección de las muestras consiste en establecer un intervalo de confianza del valor unitario (€/m<sup>2</sup>) de cada una de las muestras con respecto a la media aritmética, de tal forma que no se admitan muestras por encima o por debajo de ese intervalo.
- Este intervalo de confianza es función del propio estudio de mercado, si es homogéneo o heterogéneo.

49

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

### Valoración del suelo urbanizado edificado 3. SELECCIÓN DE COMPARABLES

#### Selección de comparables (RVLS)

Tiene como objeto la identificación de testigos que permitan determinar el valor.

Se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor.

Deberán tenerse en cuenta las condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

La selección de comparables deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará **prioridad** a las valoraciones determinadas en **procesos estadísticos** respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

50

### Valoración del suelo urbanizado edificado 4. HOMOGENEIZACIÓN (RVLS)

#### RVLS (Homogeneización)

En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, **podrán utilizarse técnicas de homogeneización** de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

..... la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará **prioridad** a las valoraciones determinadas en **procesos estadísticos** respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a ..... los criterios de homogeneización utilizados para su corrección.

El valor final del inmueble se determinará a partir de los **valores en venta, corregidos u homogeneizados**

52

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 4. HOMOGENEIZACIÓN

- Seleccionadas las muestras se procede a su **homogeneización**.
- Esta técnica consiste en comparar las características de cada una de los comparables con el inmueble a valorar y establecer coeficientes sobre el valor de aquéllos para obtener el valor más probable de cada comparable en el supuesto de que sus características coincidan exactamente con el inmueble a valorar.

Acciones:

- **Incrementar** el valor del comparable cuando sus características sean inferiores a las de nuestro inmueble. (coeficiente superior a la unidad)
- **Disminuir** el valor del comparable cuando sus características sean superiores a las de nuestro inmueble. (coeficiente inferior a la unidad)

Coficiente:

- **Desglosado**, un coeficiente por cada una de las características diferentes. Las características sobre las que se aplica las establece el tasador y normalmente serán diferentes en los distintos informes.
- **Global**, un único coeficiente para la totalidad del comparable

53

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 4. POR COEFICIENTE

#### ▪ Coeficiente desglosado

Característica	Comparable	Coeficiente	
1. Situación en el entorno	Peor	1,02	(+ 0,02)
2. Calidad del edificio	Peor	1,02	(+ 0,02)
3. Calidad del inmueble	Mejor	0,98	( - 0,02)
4. Zonas comunes	Peor	1,05	(+ 0,05)
5. Superficie (ponderación)	Menor	0,95	( - 0,05)
6. Otros (vistas)	Peor	1,05	(+ 0,05)
	TOTAL	$\Sigma$ Coeficientes – n° variables +1	
	TOTAL	6,07 – 6 + 1 =	<b>1,07</b>

#### ▪ Coeficiente global

Se valoran todas las características en su conjunto **¿1,07?**

54

# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado* **4. POR ESCALA DE VALORES**

**Estableciendo escala de valores**

- La escala suele tener entre 3 y 5 valores
 

1 = mala	1 = muy mala	1 = muy grande
2 = normal	2 = mala	2 = grande
3 = buena	3 = normal	3 = mediano
	4 = buena	4 = pequeño
	5 = muy buena	5 = muy pequeño
- Se aplica a los comparables y a nuestro inmueble.

Nº MUESTRA	CARACTERÍSTICAS DIFERENTES								Suma	Valor unitario €/m <sup>2</sup>
	A	B	C	D	E	F	G	H		
1	v1	v2	v3	v4	v5	v6	v7	v8	$\Sigma v_n = (X1)$	V1
2	v1	v2	v3	v4	v5	v6	v7	v8	$\Sigma v_n = (X2)$	V2
3	v1	v2	v3	v4	v5	v6	v7	v8	$\Sigma v_n = (X3)$	V3
4	v1	v2	v3	v4	v5	v6	v7	v8	$\Sigma v_n = (X4)$	V4
5	v1	v2	v3	v4	v5	v6	v7	v8	$\Sigma v_n = (X5)$	V5
6	v1	v2	v3	v4	v5	v6	v7	v8	$\Sigma v_n = (X6)$	V6
<b>SUMA TOTAL</b>									$\Sigma X_n$	$\Sigma V_n$
<b>VALOR DEL ÍNDICE</b>									$I = \Sigma V_n / \Sigma X_n$	
<b>INMUEBLE</b>	<b>v1</b>	<b>v2</b>	<b>v3</b>	<b>v4</b>	<b>v5</b>	<b>v6</b>	<b>v7</b>	<b>v8</b>	<b><math>\Sigma v_n</math></b>	<b><math>I * \Sigma v_n</math></b>

55

*Valoración del suelo urbanizado edificado* **4. POR ESCALA DE VALORES**

**Estableciendo escala de valores - Ejemplo**

**Comparables**

- Suma de los valores de los intervalos = 85
- Suma de los valores unitarios de cada inmueble = 17.700€/m<sup>2</sup>
- Valor del intervalo = 17.700€/m<sup>2</sup> / 85 = 208,24€/m<sup>2</sup>

**Inmueble**

- Suma de los valores de los intervalos = 15
- Valor homogeneizado = 208,24€/m<sup>2</sup> x 15 = 3.123,53€/m<sup>2</sup> (2.950€/m<sup>2</sup>– Sin homogeneizar)

Nº MUESTRA	CARACTERÍSTICAS DIFERENTES								Suma	Valor unitario €/m <sup>2</sup>
	A	B	C	D	E	F	G	H		
1	1	2	3	1	1	2	2	1	13	2.400
2	2	2	3	3	2	2	1	3	18	3.500
3	2	2	2	2	2	2	2	2	16	3.200
4	3	1	2	2	3	2	2	1	16	3.600
5	1	2	1	1	1	2	1	1	10	2.500
6	1	2	2	1	1	2	2	1	12	2.500
<b>SUMA TOTAL</b>									<b>85</b>	<b>17.700</b>
<b>VALOR DEL ÍNDICE</b>									<b>208,24</b>	
<b>INMUEBLE</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>3.123,53</b>

56

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 4. OTROS CRITERIOS DE HOMEGENEIZACIÓN

#### ▪ Homogeneización por antigüedad y estado de conservación (Art. 24 RVLS)

Se realizará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{V'} = V_V * \frac{1-\beta * F}{1-\beta_i * F}$$

Siendo:

- $V_{V'}$  = Valor homogeneizado por antigüedad y estado de conservación.
- $V_V$  = Valor en venta del inmueble.
- F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
- $\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble.
- $\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil del inmueble. A tal efecto, la vida útil se establecerá en función de las características del inmueble objeto de la valoración, sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

57

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 4. OTROS CRITERIOS DE HOMEGENEIZACIÓN

#### ▪ Homogeneización por antigüedad y estado de conservación (Art. 24 RVLS)

Conceptos:

**Antigüedad (en años)** : Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción o última rehabilitación integral y la fecha de la valoración.

**Antigüedad (en %)**: Es el porcentaje transcurrido respecto a la vida útil total.

**Vida útil total.** Es el plazo desde la fecha de construcción o última rehabilitación integral, durante el cual una construcción está en condiciones de ser utilizada para el uso al que se destina.

La vida útil máxima según el uso se indica en el RVLS en el anexo III.

**Vida útil residual:** Es el plazo restante desde la fecha de la valoración hasta el fin de la vida útil de la construcción.

58

Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo  
**VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO**

*Valoración del suelo urbanizado edificado* **4. OTROS CRITERIOS DE HOMEGENEIZACIÓN**

**ANEXO III**

**Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones**

	vida útil máxima (años)
<b>Edificaciones y construcciones:</b>	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
<b>Vallado:</b>	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
<b>Instalaciones:</b>	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

59

*Valoración del suelo urbanizado edificado* **4. OTROS CRITERIOS DE HOMEGENEIZACIÓN**

- **Homogeneización por antigüedad y estado de conservación (Art. 24 RVLS)**

**Conceptos: Estado de conservación.**

Se consideran 3 estados:

- a) **Normal:** Cuando a pesar de la edad, cualquiera que sea esta, no necesitan reparaciones importantes.
- b) **Regular:** Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) **Deficiente:** Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo la normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- d) **Ruinoso:** Cuando se trata de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

Coeficiente corrector por antigüedad + estado de conservación: Anexo III

60

# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado					<b>4. OTROS CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN</b>																																																
Anexo II	estado de conservación				antigüedad	estado de conservación																																															
	normal	regular	deficiente	ruinoso		normal	regular	deficiente	ruinoso																																												
Coeficiente corrector por antigüedad y estado conservación					antigüedad																																																
	0%	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%		
	0,0000	0,0051	0,0102	0,0155	0,0208	0,0263	0,0318	0,0375	0,0432	0,0491	0,0550	0,0611	0,0672	0,0735	0,0798	0,0863	0,0928	0,0995	0,1062	0,1131	0,1200	0,1271	0,1342	0,1415	0,1488	0,1563	0,1638	0,1715	0,1792	0,1871	0,1950	0,2031	0,2112	0,2195	0,2278	0,2363	0,2448	0,2535	0,2622	0,2711	0,2800	0,2891	0,2982	0,3075	0,3168	0,3263	0,3358	0,3455	0,3552	0,3651	0,3750		
	0,1500	0,1543	0,1587	0,1631	0,1677	0,1723	0,1770	0,1818	0,1867	0,1917	0,1968	0,2019	0,2071	0,2124	0,2178	0,2233	0,2289	0,2345	0,2403	0,2461	0,2520	0,2580	0,2641	0,2702	0,2765	0,2828	0,2892	0,2957	0,3023	0,3090	0,3158	0,3226	0,3295	0,3365	0,3436	0,3508	0,3581	0,3654	0,3729	0,3804	0,3880	0,3957	0,4035	0,4113	0,4193	0,4273	0,4354	0,4436	0,4519	0,4603	0,4688		
	0,5000	0,5025	0,5051	0,5077	0,5104	0,5131	0,5159	0,5187	0,5216	0,5245	0,5275	0,5305	0,5336	0,5367	0,5399	0,5431	0,5464	0,5497	0,5531	0,5565	0,5600	0,5635	0,5671	0,5707	0,5744	0,5781	0,5819	0,5857	0,5896	0,5935	0,5975	0,6015	0,6056	0,6097	0,6139	0,6181	0,6224	0,6267	0,6311	0,6355	0,6400	0,6445	0,6491	0,6537	0,6584	0,6631	0,6679	0,6727	0,6776	0,6825	0,6875		
	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
	51%	52%	53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	69%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%	80%	81%	82%	83%	84%	85%	86%	87%	88%	89%	90%	91%	92%	93%	94%	95%	96%	97%	98%	99%	100%			
	0,3851	0,3952	0,4055	0,4158	0,4263	0,4368	0,4475	0,4582	0,4691	0,4800	0,4911	0,5022	0,5135	0,5248	0,5363	0,5478	0,5595	0,5712	0,5831	0,5950	0,6071	0,6192	0,6315	0,6438	0,6563	0,6688	0,6815	0,6942	0,7071	0,7200	0,7331	0,7462	0,7595	0,7728	0,7863	0,7998	0,8135	0,8272	0,8411	0,8550	0,8691	0,8832	0,8975	0,9118	0,9263	0,9408	0,9555	0,9702	0,9851	1,0000			
	0,4773	0,4859	0,4946	0,5034	0,5123	0,5213	0,5303	0,5395	0,5487	0,5580	0,5674	0,5769	0,5864	0,5961	0,6058	0,6156	0,6255	0,6355	0,6456	0,6558	0,6660	0,6763	0,6867	0,6972	0,7078	0,7185	0,7292	0,7401	0,7510	0,7620	0,7731	0,7843	0,7955	0,8069	0,8183	0,8298	0,8414	0,8531	0,8649	0,8768	0,8887	0,9007	0,9128	0,9250	0,9373	0,9497	0,9621	0,9747	0,9873	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

61

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **4. HOMOGENEIZACIÓN (RVLS)**

**Ejemplo de homogeneización por antigüedad y estado de conservación.**

$$V_V = V_V \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

- $V_V$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación.
- $V_V$  = Valor en venta del inmueble. (3.111 €/m<sup>2</sup>)
- F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno. F = 0,27 (840/3.111)
- $\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación **del inmueble.**
  - Uso = Residencial
  - Estado = Normal
  - Porcentaje transcurrido vida útil = 25%
  - Coeficiente  $\beta$  = 0,1563
- $\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la **muestra.**
  - Uso = Residencial
  - Estado = Regular
  - Porcentaje transcurrido vida útil = 50%
  - Coeficiente  $\beta_i$  = 0,4688

$$V_V = V_V \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F} = 3.111 \cdot \frac{1 - (0,1563 \cdot 0,27)}{1 - (0,4688 \cdot 0,27)} = 3.111 \cdot \frac{0,9578}{0,8734} = 3.111 \cdot 1,0966 = 3.411$$

62



## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 4. HOMOGENEIZACIÓN

#### ▪ Ponderación por superficie

Consiste en calcular el valor unitario del inmueble, en función de la superficie de cada uno de los inmuebles.

- Se realiza después de la homogeneización
- No se ha tenido en cuenta en el cálculo la homogeneización
- Es un criterio objetivo

$$V_h = \frac{V_{1h} \times Sp_1 + V_{2h} \times Sp_2 + V_{3h} \times Sp_3 + \dots + V_{nh} \times Sp_n}{\Sigma Sp}$$

Siendo:

$V_h$  = Valor unitario del inmueble objeto de valoración.

$V_{ih}$  = Valor unitario del comparable  $i$  homogenizado

$Sp_i$  = Superficie del comparable  $i$

Solo se puede hacer una ponderación o por peso o por superficie.

63

Valoración del suelo urbanizado edificado

### 4. HOMOGENEIZACIÓN

#### ▪ Ponderación por peso

Consiste en asignar a cada comparable un peso diferente en función de las mayores o menores diferencias con el inmueble objeto de valoración.

- Se realiza después de la homogeneización .
- Es un criterio subjetivo de cada valorador.

$$V_h = V_{1h} \times P_1 + V_{2h} \times P_2 + V_{3h} \times P_3 + \dots + V_{nh} \times P_n$$

Siendo:

$V_h$  = Valor unitario del inmueble objeto de valoración.

$V_{ih}$  = Valor unitario del comparable  $i$  homogenizado

$P_i$  = Peso asignado al comparable  $i$

El  $\Sigma$  de todos los pesos tiene que ser la unidad

El peso de cada comparable, sin asignación de peso para 6 comparables es:  $100 / 6 = 16,67\%$

Solo se puede hacer una ponderación o por peso o por superficie.

64

## **VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO**

*Valoración del suelo urbanizado edificado*

### **5. ASIGNACIÓN DEL VALOR**

- Una vez obtenidos los valores homogeneizados en €/m<sup>2</sup>, se procede a la **asignación del valor** al inmueble objeto de la valoración.
- Esta asignación puede realizarse aplicando a la superficie del inmueble objeto de valoración alguna de las siguientes medidas.
  - ✓ Media aritmética simple de los valores homogeneizados de las muestras.
  - ✓ Media aritmética ponderada por superficie.
  - ✓ Media aritmética ponderada por peso.
  - ✓ La mediana
  - ✓ Procedimientos estadísticos

66

Real Decreto 1492/2011, Reglamento de  
Valoraciones Ley de Suelo

## **VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO EDIFICADO**

### **6 EJEMPLO**

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

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

EJEMPLO DE COMPARACIÓN

### 1. Características del inmueble a valorar

- Situación: Barrio Retiro – Distrito: Ibiza
- Código postal: 28009
- Piso, edificio residencial de 30 años de antigüedad
- Edificio: Categoría Media para la zona
- Instalaciones: Medias, Ascensor.
- Estado de conservación: Normal para su edad.
- Superficie 175 m<sup>2</sup>
- Tipología: Dormitorios y baños, 4D + 3B (Aseo)
- Instalaciones: Medias
- Acabados: Categoría alta
- Estado de conservación: Piso reformado

68

Valoración del suelo urbanizado edificado

EJEMPLO DE COMPARACIÓN

### Criterios de selección por características

**Zona homogénea con edificios similares construidos en la misma época**

- Situación: Barrio Retiro – Distrito: Ibiza
- Código postal: 28009
- Piso, edificio residencial de 30 años de antigüedad
- Edificio: Categoría Media para la zona
- Instalaciones: Medias, Ascensor.
- Estado de conservación: Normal para su edad

**Todos los comparables iguales en localización y categoría del edificio**

- **Superficie** 175 m<sup>2</sup> – Criterio. Establecer un intervalo que pueda superar en más o en menos la superficie del inmueble que estamos valorando. En este caso se ha considerado un 25%. Admitimos testigos con superficie entre 140 m<sup>2</sup> y 218 m<sup>2</sup>
- **Tipología**, Dormitorios y baños 4D + 3B (Aseo)  
Admitimos comparables entre 3D y 5D - 2B y 4B
- **Otros criterios de selección**

69

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado

### EJEMPLO DE COMPARACIÓN

#### Criterios de selección por valor

- Calculamos el valor en €/m<sup>2</sup> de cada uno de los testigos, dividiendo el valor en € entre la superficie del testigo.
- Calculamos la media aritmética de los valores unitarios de los testigos.
- Calculamos la desviación en porcentaje de cada uno de los testigos con respecto a la media aritmética.
- Eliminamos aquellos testigos con mayor dispersión (positivo o negativo)

70

Valoración del suelo urbanizado edificado

### MÉTODO DE COMPARACIÓN

#### ▪ MUESTRAS SELECCIONADAS (ya acotadas y depuradas)

DATOS	INMUEBLE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
LOCALIZACIÓN	28009	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
USO	RESIDENCIAL	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
TIPOLOGÍA	PISO	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
ANTIGÜEDAD	30 AÑOS	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
EDIFICIO													
CATEGORÍA	MEDIA	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	NORMAL	Normal	Normal	Buena	Normal	Normal	Buena	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
INSTALACIONES	MEDIA	Buena	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INMUEBLE													
SUPERFICIE	175	177	145	150	200	143	175	175	220	193	202	200	200
Comprobación: $0,75 \leq 175m^2 \leq 1,25 - (140 \text{ y } 218)$													
DORMITORIOS	4	4	3	4	4	4	4	3	5	5	4	5	4
BAÑOS	3	2	2	2	2	2	4	2	3	3	2	3	3
INSTALACIONES	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Alto	Medio	Bajo	Alto	Medio	Medio	Medio
ACABADOS	Alto	Alto	Bajo	Bajo	Media	Media	Alto	Bajo	Bajo	Alto	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	Reformada	Reformada	Malo	Regular	Regular	Regular	Nuevo	Malo	Malo	Reformada	Regular	Reformada	Reformada
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Media	792.000	529.000	444.000	565.000	600.000	990.000	900.000	799.000	906.400	830.000	910.000	950.000
VALOR UNITARIO	4.220	4.475	3.648	2.960	2.825	4.196	5.657	5.143	3.632	4.696	4.109	4.550	4.750
		1,06	0,86	0,70	0,67	0,99	1,34	1,22	0,86	1,11	0,97	1,08	1,13
Comprobación: $0,85 \leq \text{media aritmética} \leq 1,15$													

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

▪ **MUESTRAS SELECCIONADAS**

DATOS	INMUEBLE	1	2	3	4	5	6	7	8
LOCALIZACIÓN	28009	=	=	=	=	=	=	=	=
USO	RESIDENCIAL	=	=	=	=	=	=	=	=
TIPOLOGÍA	PISO	=	=	=	=	=	=	=	=
ANTIGÜEDAD	30 AÑOS	=	=	=	=	=	=	=	=
<b>EDIFICIO</b>									
CATEGORIA	MEDIA	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	NORMAL	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
INSTALACIONES	MEDIA	Buena	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INMUEBLE</b>									
SUPERFICIE	175	177	145	143	220	193	202	200	200
<b>Comprobación: <math>0,75 \leq 175m^2 \leq 1,25 - (140 \text{ y } 218)</math></b>									
DORMITORIOS	4	4	3	4	5	5	4	5	4
BAÑOS	3	2	2	2	3	3	2	3	3
INSTALACIONES	Medio	Medio	Medio	Medio	Bajo	Alto	Medio	Medio	Medio
ACABADOS	Alto	Alto	Bajo	Media	Bajo	Alto	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	Reformada	Reformada	Malo	Regular	Malo	Reformada	Regular	Reformada	Reformada
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Media	792.000	529.000	600.000	799.000	906.400	830.000	910.000	950.000
VALOR UNITARIO	4.257	4.475	3.648	4.196	3.632	4.696	4.109	4.550	4.750
		1,05	0,86	0,99	0,85	1,10	0,97	1,07	1,12
<b>Comprobación: <math>0,85 \leq \text{media aritmetica} \leq 1,15</math></b>									

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

▪ **COMPARABLES**

DATOS	INMUEBLE	1	2	3	4	5	6
LOCALIZACIÓN	28009	=	=	=	=	=	=
USO	RESIDENCIAL	=	=	=	=	=	=
TIPOLOGÍA	PISO	=	=	=	=	=	=
ANTIGÜEDAD	30 AÑOS	=	=	=	=	=	=
<b>EDIFICIO</b>							
CATEGORIA	MEDIA	Media	Media	Media	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	NORMAL	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
INSTALACIONES	MEDIA	Buena	Media	Media	Media	Media	Media
OTROS	-	-	-	-	-	-	-
<b>INMUEBLE</b>							
SUPERFICIE	175	177	143	193	202	200	200
<b>Comprobación: <math>0,75 \leq 175m^2 \leq 1,25 - (140 \text{ y } 218)</math></b>							
DORMITORIOS	4	4	4	5	4	5	4
BAÑOS	3	2	2	3	2	3	3
INSTALACIONES	Medio	Medio	Medio	Alto	Medio	Medio	Medio
ACABADOS	Alto	Alto	Media	Alto	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	Reformada	Reformada	Regular	Reformada	Regular	Reformada	Reformada
OTROS	-	-	-	-	-	-	-
VALOR CONSIDERADO	780.957	792.000	600.000	906.400	830.000	910.000	950.000
VALOR UNITARIO	4.463	4.475	4.196	4.696	4.109	4.550	4.750
<b>Comprobación: <math>0,85 \leq \text{media aritmetica} \leq 1,15</math></b>							

73

# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

▪ **HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES - Diferencias**

DATOS	INMUEBLE	1	2	3	4	5	6
LOCALIZACIÓN	28009	=	=	=	=	=	=
USO	RESIDENCIAL	=	=	=	=	=	=
TIPOLOGÍA	PISO	=	=	=	=	=	=
ANTIGÜEDAD	30 AÑOS	=	=	=	=	=	=
EDIFICIO							
CATEGORÍA	MEDIA	Media	Media	Media	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	NORMAL	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
INSTALACIONES	MEDIA	Buena	Media	Media	Media	Media	Media
OTROS	-	-	-	-	-	-	-
INMUEBLE							
SUPERFICIE	175	177	143	193	202	200	200
Comprobación: $0,75 \leq 175m^2 \leq 1,25 \cdot (140 \text{ y } 218)$							
DORMITORIOS	4	4	4	5	4	5	4
BAÑOS	3	2	2	3	2	3	3
INSTALACIONES	Medio	Medio	Medio	Alto	Medio	Medio	Medio
ACABADOS	Alto	Alto	Media	Alto	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	Reformada	Reformada	Regular	Reformada	Regular	Reformada	Reformada
OTROS	-	-	-	-	-	-	-
VALOR CONSIDERADO	780.957	792.000	600.000	906.400	830.000	910.000	950.000
VALOR UNITARIO	4.463	4.475	4.196	4.696	4.109	4.550	4.750
Comprobación: $0,85 \leq \text{media aritmetica} \leq 1,15$							
		1,00	0,94	1,05	0,92	1,02	1,06

74

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

▪ **HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES - Coeficientes**

DATOS	INMUEBLE	1	2	3	4	5	6
LOCALIZACIÓN	28009	=	=	=	=	=	=
USO	RESIDENCIAL	=	=	=	=	=	=
TIPOLOGÍA	PISO	=	=	=	=	=	=
ANTIGÜEDAD	30 AÑOS	=	=	=	=	=	=
EDIFICIO							
CATEGORÍA	MEDIA	Media	Media	Media	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	NORMAL	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
INSTALACIONES	MEDIA	Buena	Media	Media	Media	Media	Media
OTROS	-	-	-	-	-	-	-
INMUEBLE							
SUPERFICIE	175	177	143	193	202	200	200
Comprobación: $0,75 \leq 175m^2 \leq 1,25 \cdot (140 \text{ y } 218)$							
DORMITORIOS	4	4	4	5	4	5	4
BAÑOS	3	2	2	3	2	3	3
INSTALACIONES	Medio	Medio	Medio	Alto	Medio	Medio	Medio
ACABADOS	Alto	Alto	Media	Alto	Media	Media	Media
CONSERVACIÓN	Reformada	Reformada	Regular	Reformada	Regular	Reformada	Reformada
OTROS	-	-	-	-	-	-	-
VALOR CONSIDERADO	780.957	792.000	600.000	906.400	830.000	910.000	950.000
VALOR UNITARIO	4.463	4.475	4.196	4.696	4.109	4.550	4.750
Comprobación: $0,85 \leq \text{media aritmetica} \leq 1,15$							
<b>HOMOGENEIZACIÓN</b>							
INSTALACIONES		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
ACABADOS		1,00	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05
CONSERVACIÓN		1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00
OTROS		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coefficiente de homogeneización	811.893	1,00	1,10	0,95	1,10	1,05	1,05
Valor homogeneizado	4.639	4.475	4.615	4.462	4.520	4.778	4.988

75

# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

- **PONDERACIÓN POR SUPERFICIE**
- Superficies heterogéneas y no se considera en la homogeneización.

DATOS	INMUEBLE	1	2	3	4	5	6	
LOCALIZACIÓN	28009	=	=	=	=	=	=	
USO	RESIDENCIAL	=	=	=	=	=	=	
TIPOLOGÍA	PISO	=	=	=	=	=	=	
ANTIGÜEDAD	30 AÑOS	=	=	=	=	=	=	
EDIFICIO								
CATEGORÍA	MEDIA	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
CONSERVACIÓN	NORMAL	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	
INSTALACIONES	MEDIA	Buena	Media	Media	Media	Media	Media	
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	
INMUEBLE								
SUPERFICIE	175	177	143	193	202	200	200	Σ Superficies 1.115
<i>Comprobación: 0,75 ≤ 175m<sup>2</sup> ≤ 1,25 - (140 y 218)</i>								
DORMITORIOS	4	4	4	5	4	5	4	
BAÑOS	3	2	2	3	2	3	3	
INSTALACIONES	Medio	Medio	Medio	Alto	Medio	Medio	Medio	
ACABADOS	Alto	Alto	Media	Alto	Media	Media	Media	
CONSERVACIÓN	Reformada	Reformada	Regular	Reformada	Regular	Reformada	Reformada	
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	
VALOR CONSIDERADO	780.957	792.000	600.000	906.400	830.000	910.000	950.000	
VALOR UNITARIO	4.463	4.475	4.196	4.696	4.109	4.550	4.750	
<i>Comprobación: 0,85 ≤ media aritmética ≤ 1,15</i>								
<b>HOMOGENEIZACIÓN</b>								
Coefficiente de homogeneización	811.893	1,00	1,10	0,95	1,10	1,05	1,05	
Valor homogeneizado	4.639	4.475	4.615	4.462	4.520	4.778	4.988	
Ponderación por superficie	4.645	792.000	660.000	861.080	913.000	955.500	997.500	
	812.860							

76

*Valoración del suelo urbanizado edificado*      **MÉTODO DE COMPARACIÓN**

- **PONDERACIÓN POR PESO**
- Cuando hay comparables muy similares y otros mas diferentes (habitual)

DATOS	INMUEBLE	1	2	3	4	5	6	
LOCALIZACIÓN	28009	=	=	=	=	=	=	
USO	RESIDENCIAL	=	=	=	=	=	=	
TIPOLOGÍA	PISO	=	=	=	=	=	=	
ANTIGÜEDAD	30 AÑOS	=	=	=	=	=	=	
EDIFICIO								
CATEGORÍA	MEDIA	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
CONSERVACIÓN	NORMAL	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	
INSTALACIONES	MEDIA	Buena	Media	Media	Media	Media	Media	
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	
INMUEBLE								
SUPERFICIE	175	177	143	193	202	200	200	
<i>Comprobación: 0,75 ≤ 175m<sup>2</sup> ≤ 1,25 - (140 y 218)</i>								
DORMITORIOS	4	4	4	5	4	5	4	
BAÑOS	3	2	2	3	2	3	3	
INSTALACIONES	Medio	Medio	Medio	Alto	Medio	Medio	Medio	
ACABADOS	Alto	Alto	Media	Alto	Media	Media	Media	
CONSERVACIÓN	Reformada	Reformada	Regular	Reformada	Regular	Reformada	Reformada	
OTROS	-	-	-	-	-	-	-	
VALOR CONSIDERADO	780.957	792.000	600.000	906.400	830.000	910.000	950.000	
VALOR UNITARIO	4.463	4.475	4.196	4.696	4.109	4.550	4.750	
<i>Comprobación: 0,85 ≤ media aritmética ≤ 1,15</i>								
<b>HOMOGENEIZACIÓN</b>								
Coefficiente de homogeneización	811.893	1,00	1,10	0,95	1,10	1,05	1,05	
Valor homogeneizado	4.639	4.475	4.615	4.462	4.520	4.778	4.988	
Ponderación por peso	4.628	25,00%	8,34%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	100,00%
	809.866	1.118,64	384,77	743,59	753,30	796,25	831,25	

77

## VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO

Valoración del suelo urbanizado edificado **VALORACIÓN DE EDIFICIOS**

### PROCEDIMIENTO

- Se realiza un estudio de mercado para cada **uso**.
- El valor de mercado en €/m<sup>2</sup> se obtiene para el elemento tipo o estándar del inmueble.
- Se ajusta el valor de mercado mediante coeficientes según las características específicas de cada elemento, para obtener el valor individualizado.
- El valor del edificio es la suma del valor de los elementos individuales.
- Si no existen características específicas que individualicen los elementos, no hay coeficientes específicos y el valor del edificio es el valor obtenido por comparación para el elemento tipo.

80

Valoración del suelo urbanizado edificado **VALORACIÓN DE EDIFICIOS**

- **Coefficientes viviendas**
  - Superficie
  - Altura
  - Situación (interior o exterior)
  - Estado de conservación
  - Valor comercial
  - Otros (vistas al mar, tipología)
- **Coefficientes locales comerciales**
  - Superficie
  - Fachada
  - Situación (Identificación, visibilidad)
  - Valor comercial
  - Salida de humos
  - Otros
- **Coefficientes oficinas**
  - Superficie
  - Iluminación natural
  - Situación
  - Valor comercial
  - Otros (morfología)

81