



TERCER EJERCICIO

SUPUESTO DE VALORACIÓN CATASTRAL, PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL, ELABORACIÓN DE PONENCIAS DE VALORES DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Y SOBRE VALOR DE REFERENCIA, PROCEDIMIENTO PARA SU DETERMINACIÓN Y DEFINICIÓN DE MAPAS DE VALORES¹.

23 de noviembre de 2023

SE RECUERDA, que con independencia de que se deban consignar los resultados de la resolución del ejercicio en las distintas “hojas de resultados” que se indican al final del enunciado, ES PRECISO para su calificación explicar en el desarrollo del ejercicio, los cálculos efectuados y justificar las decisiones adoptadas para la resolución de los distintos apartados.

En la Gerencia Territorial del Catastro se ha elaborado el informe anual del mercado inmobiliario para el ejercicio 2023, que ha constituido la base para la determinación de los diferentes módulos de valor medio, contenidos en el mapa de valores al que hace referencia la normativa catastral, y que fue publicado el 27 de octubre de 2023. El ámbito temporal del mencionado informe anual es del 1 de abril de 2021 al 31 de marzo de 2023.

En el Plan de Trabajos 2023 de la Gerencia Territorial no se ha incluido ningún procedimiento de valoración colectiva.

En el ámbito territorial de la Gerencia existe el **MUNICIPIO A** con una población de 22.500 habitantes que presenta una dinámica inmobiliaria media-baja.

En el **Anexo 1**, se recoge el listado de jerarquías de valor con importes de repercusión y unitario, para el uso residencial, establecido en la circular 01.04/2023/P, de 10 de marzo, de actualización de la circular 01.04/2020/P, de 21 de enero, sobre ponencias de valores, para el año 2023.

En el **Anexo 2**, se recoge información correspondiente al municipio sobre las ponencias aprobadas y normas urbanísticas.

En el **Anexo 3**, se recoge información de los testigos de uso Garaje-Aparcamiento que disponía la Gerencia para el municipio A, y que han sido analizados para la elaboración del informe anual del mercado inmobiliario 2023, para dicho uso.

En el **Anexo 4**, se recoge información sobre la parcela 1 ubicada en el municipio A.

¹ La información suministrada, así como las circunstancias o situaciones descritas en el desarrollo del ejercicio, son ficticias, y se plantean en el estricto marco teórico y exclusivamente a los efectos de la elaboración y resolución del supuesto.



En el **Anexo 5**, se recoge información correspondiente a las jerarquías de valor de suelo aplicables a la parcela 1 del municipio A, de acuerdo al documento *Anexo VI. Listado de zonas de valor de suelo*, de las siguientes Resoluciones:

Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022.

Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023.

Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2024.

En el **Anexo 6**, se recoge el documento de *Disposiciones de la Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023.*

NOTAS: *No se aplicará **tendencia temporal** a los precios observados de los testigos recogidos en el listado del Anexo 3.*

*El municipio A, **no ha solicitado en ningún ejercicio** la aplicación de coeficientes a los que hace referencia el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo.*

*Del informe anual del mercado inmobiliario, elaborado por la Gerencia Territorial, se ha detectado que en los testigos de oferta existía un **margen de negociación situado en el entorno del 10 %**.*

La situación del **municipio A**, es la siguiente:

2008

Se aprueba un Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) y se publica íntegramente en el BOP en febrero de 2008. En el mismo se establece la siguiente clasificación urbanística del suelo:

- ✓ Suelo urbano. (*normas urbanísticas C1, C2, RU1, RU2, ZV1, EQ1, EQ2*)
- ✓ Suelo No urbanizable.

2009

Se aprueba una ponencia de valores total, tomando en consideración el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUM) aprobado en 2008 (*ver Anexo II*). La aprobación de la ponencia inicia un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el mismo ejercicio.

Los módulos aprobados en 2009 para el municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI) fueron **MBR6 = 100,00 €/m²** y **MBC5 = 500,00 €/m²**.



El campo de aplicación de los coeficientes correctores del suelo, de la construcción y conjuntos, establecidos en la ponencia total aprobada, es el recogido en la circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores.

2011

En junio de 2011, se aprueba una modificación puntual del PGOUM del 2008 (*ver Anexo II*) y se publica íntegramente en el BOP en septiembre del mismo ejercicio. Dicha modificación:

- ✓ Clasifica el sector (S1) como suelo urbanizable sectorizado.

La modificación de planeamiento es comunicada por el ayuntamiento a la gerencia en octubre del 2011.

2012

En 2012, se aprueba una ponencia de valores parcial para incluir en la delimitación del suelo de naturaleza urbana, el sector afectado por la modificación de planeamiento del ejercicio 2011.

Ver Anexo II

2016

En enero de 2016 el ayuntamiento remite un escrito a la Gerencia, en el que informa que el desarrollo urbanístico del polígono industrial que estaba previsto realizar en el sector S1, está completamente paralizado, no hay promotores que quieran invertir en el sector y no se prevé su desarrollo a corto plazo. Considera además que los valores de suelo establecidos para el polígono en la ponencia parcial aprobada, son elevados y por lo tanto solicita a la gerencia que inicie las actuaciones precisas para adecuar el sector a la situación urbanística y del mercado inmobiliario en el que se encuentra.

En febrero de 2016 se inician y realizan en la Gerencia las actuaciones precisas para la adecuación del sector a la situación urbanística que presenta en dicho ejercicio, notificándose los valores catastrales resultantes de dichas actuaciones en octubre del mismo año.

2023

En el ejercicio 2023, se elabora el informe anual del mercado inmobiliario, que constituye la base para la determinación de los diferentes módulos de valor medio contenidos en el mapa de valores de uso Residencial y de Garaje-Aparcamiento, que elabora la gerencia para el ejercicio 2023.

El 25 de marzo de 2023, se celebra una sesión de Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI) en la que:

- Se realiza la siguiente propuesta de módulos a elevar a la CSCI para el municipio A: **MBR5 = 210 €/m²** y **MBC3 = 600,00 €/m²**. Dichos módulos se aprueban definitivamente por la CSCI en sesión celebrada en junio de 2023.
- Se aprueba la aplicación de un coeficiente N de depreciación económica a aplicar a los inmuebles urbanos en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en la valoración de



referencia y en los mapas de valores para la determinación de los mismos, en los municipios de MBR6 y MBR7 con las siguientes cuantías: MBR6 N=0,90 MBR7 N=0,80

- Se aprueba la aplicación de un coeficiente N de depreciación económica a aplicar a los inmuebles urbanos en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en la valoración de referencia y en los mapas de valores para la determinación de los mismos, para la valoración de construcciones con tipologías 1.1.3, 1.2.3, 2.2.1 y 2.2.2 con destino garaje aparcamiento y tipologías 1.1.3, 1.3.2 y 2.1.3 con destino almacén, que formen parte de fincas valoradas por repercusión, con las siguientes cuantías: 0,80 (MBR4), 0,70(MBR5), 0,60(MBR6) y 0,50(MBR7).

El mapa de valores urbanos se publica en la Sede Electrónica del Catastro el 27 de octubre de 2023.

SE PIDE:

MUNICIPIO A

1. Identificación de la/s actuación/es iniciadas por la Gerencia en 2016. Para ello:
 - 1.1. Se cumplimentará el cuadro de la **HOJA DE RESULTADOS 1** donde se indicará para cada una de las actuaciones:
 - a. Ámbito/sector afectado.
 - b. Tipo de actuación.
 - c. Artículo del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que regula la actuación.
 - d. Año de efectos tributarios de la actuación.
 - e. El valor unitario de suelo (€/m²) aplicable.
 - 1.2. Se realizará la representación gráfica de la **delimitación del suelo de naturaleza urbana** resultante del conjunto de actuaciones indicadas en el apartado 1.1. anterior (Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 2** para responder²).
2. Elaboración del **mapa de valores para el uso garaje-aparcamiento**, al que hace referencia la Disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo, como resultado del informe anual del mercado inmobiliario 2023 de dicho uso, y con indicación de los siguientes resultados:
 - 2.1. Delimitación de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración (se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 3**³ para responder). Sobre cada ámbito se consignará únicamente la identificación del mismo mediante un código numérico consecutivo (1-2-3-4.....), y que se debe corresponder con el consignado para cada uno de ellos en la **HOJA DE RESULTADOS 4**.

² Se facilitan dos copias de la HOJA DE RESULTADOS 2, por si se precisa rectificar errores en la representación gráfica. En caso utilizar ambas copias, se deberá señalar con total claridad cuál de las dos es la válida y definitiva.

³ IDEM nota anterior, para la HOJA DE RESULTADOS 2.



2.2. Determinación de las siguientes características de los **productos inmobiliarios representativos** en cada ámbito territorial homogéneo de valoración:

- Tipología constructiva
- Categoría
- Año de antigüedad de la construcción.
- Estado de conservación
- Estado de vida
- Superficie construida

2.3. **Módulos de valor** en € del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo delimitado, obtenido a partir de los testigos seleccionados como válidos.

Para responder a los **puntos 2.2. y 2.3.** se cumplimentarán los datos solicitados en la **HOJA DE RESULTADOS 4**, donde se relacionarán cada uno de los ámbitos, identificándolos con el mismo código numérico que el utilizado en la representación gráfica del ámbito (apartado 2.1 **HOJA DE RESULTADOS 3**).

2.4. En el análisis de los testigos suministrados para la elaboración del informe anual 2023, **se deberá indicar claramente y de forma expresa, qué testigos NO se consideran válidos, en su caso, y la justificación de su eliminación.** Para ello se deberá cumplimentar la **HOJA DE RESULTADOS 5.**

3. **Valores catastrales y valores de referencia** de la **VIVIENDA 2 y PLAZA DE GARAJE 3** ubicados en la **parcela 1** en las fechas indicadas en la **HOJA DE RESULTADOS 6.**

Para la determinación de los **valores de referencia** de la **VIVIENDA 2 y la PLAZA DE GARAJE 3 de los distintos ejercicios**, se utilizará para todos ellos:

- El MBR5 = 210 €/m² y MBC3 = 600,00 €/m², aprobado por la CSCI para el ejercicio 2023
- Los criterios contenidos en el documento de *Disposiciones de la Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023*, que se recoge en el **Anexo 6.**
- En relación con los valores de suelo aplicables para la determinación del valor de referencia de cada ejercicio, se utilizarán para cada año, los correspondientes a cada Resolución contenidos en el **Anexo 5.** No obstante, los valores de suelo que, en su caso, sean precisos determinar para obtener el valor de referencia a 1 de enero de 2024 de la PLAZA DE GARAJE 3 referenciada, se establecerán a partir del módulo de valor medio determinado en el mapa de valores solicitado en el punto 2.

Se utilizará la **HOJA DE RESULTADOS 6** para responder.

ANEXO I

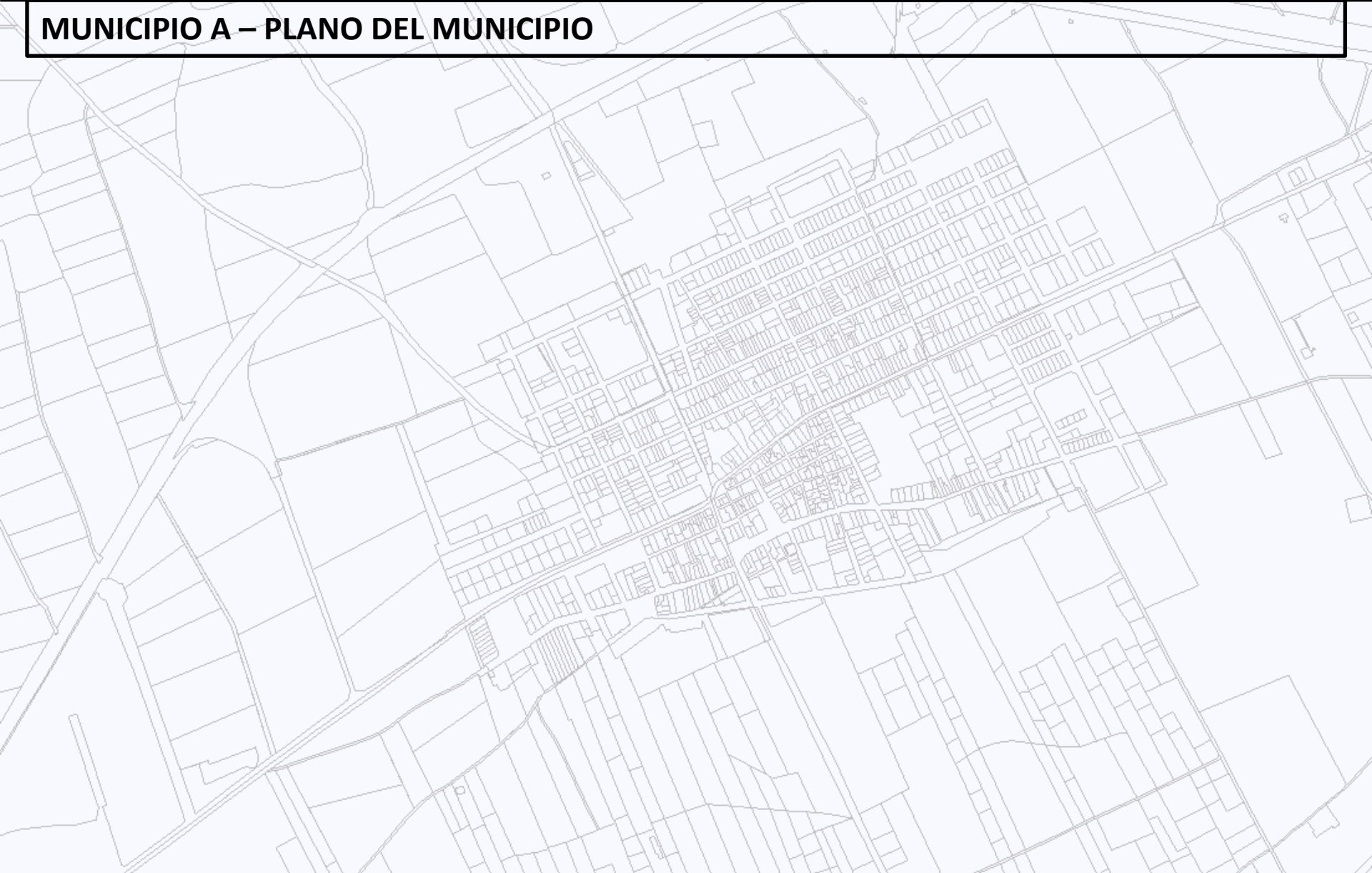
JERARQUÍAS DE REPECUSIÓN DE SUELO									
AMPLITUD DEL MBR							JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	GB
7	6	5	4	3	2	1			
						1	R01	5.018	1,45
						1	R02	4.505	1,45
						1	R03	4.038	1,45
						1	R04	3.612	1,45
						1	R05	3.226	1,45
					2	2	R06	2.878	1,45
					2	2	R07	2.556	1,45
					2	2	R08	2.268	1,40
					2	2	R09	2.010	1,40
					2	2	R10	1.760	1,40
					2	2	R11	1.572	1,40
					2	2	R12	1.389	1,40
					2	2	R13	1.226	1,40
					2	2	R14	1.081	1,40
					2	2	R15	945	1,40
					2	2	R16	836	1,35
					2	2	R17	734	1,35
					2	2	R18	643	1,30
					2	2	R19	559	1,30
					2	2	R20	488	1,25
					2	2	R21	419	1,25
					2	2	R22	361	1,20
					2	2	R23	304	1,20
					2	2	R24	253	1,20
					2	2	R25	207	1,20
					2	2	R26	167	1,15
					2	2	R27	130	1,15
					2	2	R28	100	1,10
					2	2	R29	75	1,10
					2	2	R30	54	1,05
					2	2	R31	37	1,05
					2	2	R32	24	1,00
					2	2	R33	14	1,00
					2	2	R34	8	1,00



JERARQUÍAS DE SUELO UNITARIO		
JERARQUÍA	IMPORTE VALOR UNITARIO	GB
U01	2.041	1,40
U02	1.977	1,40
U03	1.917	1,40
U04	1.859	1,40
U05	1.795	1,40
U06	1.722	1,35
U07	1.646	1,35
U08	1.559	1,35
U09	1.470	1,35
U10	1.387	1,30
U11	1.306	1,30
U12	1.224	1,30
U13	1.129	1,25
U14	1.022	1,25
U15	915	1,25
U16	803	1,20
U17	692	1,20
U18	585	1,20
U19	488	1,15
U20	397	1,15
U21	320	1,15
U22	254	1,10
U23	197	1,10
U24	149	1,10
U25	109	1,05
U26	78	1,05
U27	54	1,05
U28	35	1,00
U29	22	1,00
U30	13	1,00
U31	8	1,00
U32	4	1,00
U33	2	1,00
U34	1	1,00

ANEXO 2

MUNICIPIO A – PLANO DEL MUNICIPIO



MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA Y ZONAS DE VALOR RESULTANTES DE LA PONENCIA DE VALORES TOTAL 2009



MUNICIPIO A – DATOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA DE VALORES TOTAL 2009

DATOS DE POLÍGONOS

TODOS LOS POLÍGONOS DE LA PONENCIA TIENEN ASOCIADOS LOS SIGUIENTES DATOS:

MBR 6 = MÓDULO BÁSICO DE REPERCUSIÓN DE SUELO = 100,00 €/m²

MBC 5 = MÓDULO BÁSICO DE LA CONSTRUCCIÓN = 500 €/m²

GB = COEFICIENTE DE GASTOS Y BENEFICIOS = 1,10

VRB = VALOR DE REPERCUSIÓN BÁSICO DE POLÍGONO = R52 = 100 €/m²

VUB = VALOR BÁSICO DE POLÍGONO = U46 = 53 €/m²

LISTADO DE ZONAS DE VALOR

Valores de repercusión por usos (€/m² construido)

ZONA VALOR	VIV.	COM.	OFIC.	IND.	TUR.	GAR.	ZONA VERDE	EQUIP.	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
R50	136	210	136	68	136	20,40	102	102		0,60	0,80
R52	100	150	100	50	100	15	75	75		0,60	0,80
R55	65	100	65	32,50	65	9,75	48,75	48,75		0,60	0,80
R57	45	45	45	22,50	45	6,75	33,75	33,75		0,60	0,80

VIV.: Vivienda.

COM.: Comercial.

OFIC.: Oficinas.

IND.: Industrial.

TUR.: Turístico.

GAR.: Garajes.

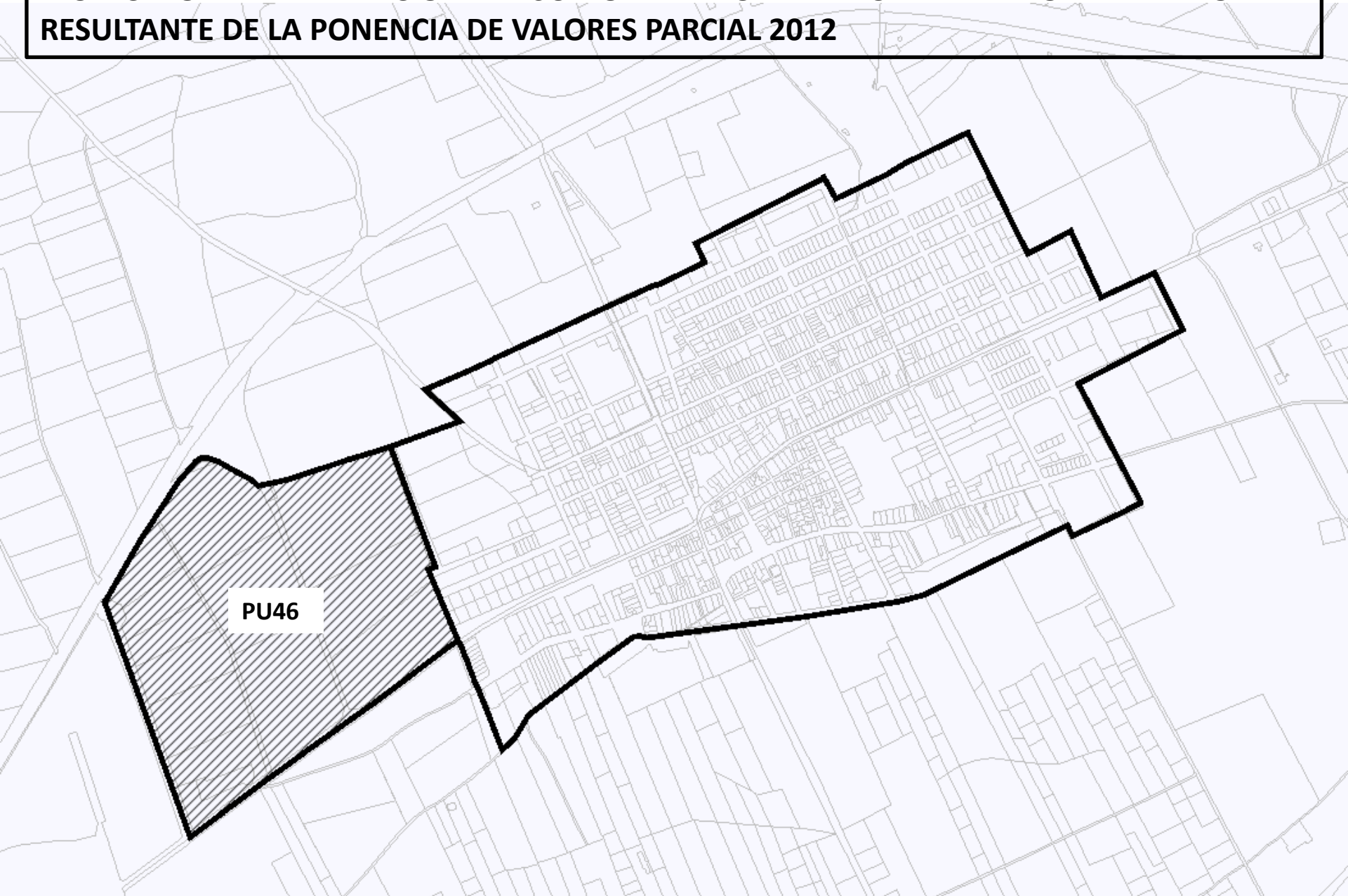
EQUIP.: Equipamiento.

V.INIC.: Valor unitario inicial (€/m² suelo)

(*)

Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

MUNICIPIO A – DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA Y ZONA DE VALOR RESULTANTE DE LA PONENCIA DE VALORES PARCIAL 2012



MUNICIPIO A – DATOS DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR DE LA PONENCIA DE VALORES PARCIAL 2012

DATOS DE POLÍGONOS

EL ÚNICO POLÍGONO DE LA PONENCIA PARCIAL TIENE ASOCIADO LOS SIGUIENTES DATOS:

MBR 6 = MÓDULO BÁSICO DE REPERCUSIÓN DE SUELO = 100,00 €/m²

MBC 5 = MÓDULO BÁSICO DE LA CONSTRUCCIÓN = 500 €/m²

GB = COEFICIENTE DE GASTOS Y BENEFICIOS = 1,10

VRB = VALOR DE REPERCUSIÓN BÁSICO DE POLÍGONO = R52 = 100 €/m²

VUB = VALOR BÁSICO DE POLÍGONO = U46 = 53 €/m²

LISTADO DE ZONAS DE VALOR

Valores unitarios (€/m² suelo)

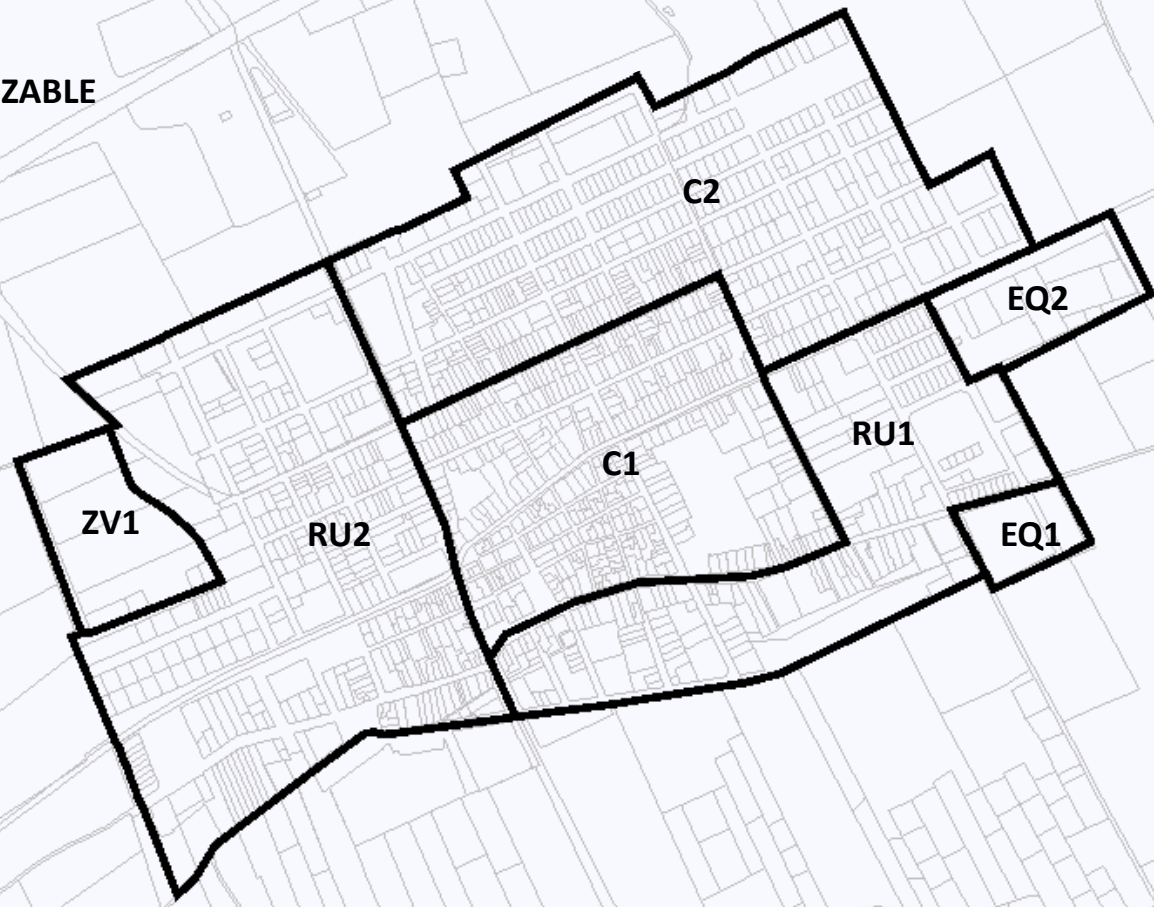
ZONA VALOR					VALOR UNITARIO	ZONA VERDE	EQUIP.	V. INIC.	COEF. UA (*)	COEF. NU (*)
PU46					53	5,30	39,75	20,00		0,80

EQUIP: Equipamiento.

V.INIC.: Valor unitario inicial (€/m² suelo)

(*) Coeficientes aplicables para la determinación del valor de repercusión para el suelo pendiente de desarrollo (UA para suelo urbano no consolidado, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, y NU para suelo urbano no consolidado/urbanizable tras la aprobación de la reparcelación y previamente a la finalización de la urbanización).

SUELO NO URBANIZABLE



MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA-PGOU 2008

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2008

C1, CASCO 1

Residencial colectivo
Ordenación en manzana cerrada.
Edificabilidad 1,35 m²/m²
Fondo máximo : 30 m²

C2, CASCO 2

Residencial colectivo.
Ordenación en manzana cerrada.
Edificabilidad 1,20 m²/m²
Fondo máximo : 25 m²

ZV1, ZONA VERDE 1

Zona verde publica.
Edificabilidad 0,05 m²/m²

EQ1, EQUIPAMIENTO 1

Equipamiento.
Edificabilidad 0,75 m²/m²

EQ2, EQUIPAMIENTO 2

Equipamiento.
Edificabilidad 0,80 m²/m²

RU1, RESID.UNIF. 1

Residencial colectiva o unifamiliar
Ordenación en línea, manzana cerrada o
bloque abierto.
Edificabilidad 1,20 m²/m²

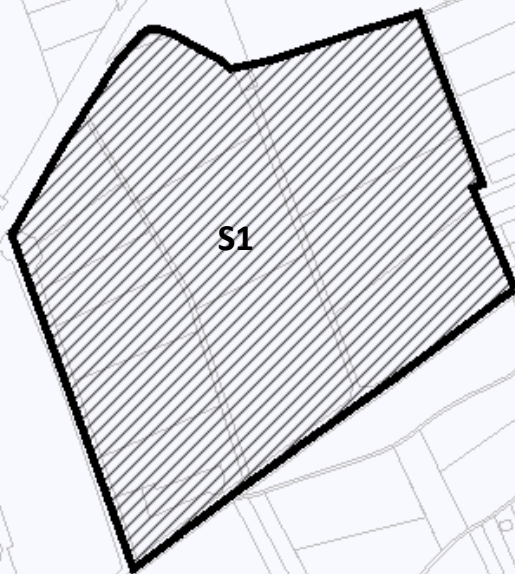
RU2, RESID.UNIF. 1

Residencial colectiva o unifamiliar
Ordenación en línea o manzana cerrada.
Edificabilidad 0,90 m²/m²

MUNICIPIO A – NORMATIVA URBANÍSTICA – MODIFICACIÓN 2011 DEL PGOU 2008

S1, SECTOR 1

Suelo urbanizable sectorizado.
Uso Industrial
Edificabilidad bruta 0,35 m²/m²



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO APROBADA EN 2011

ANEXO 3

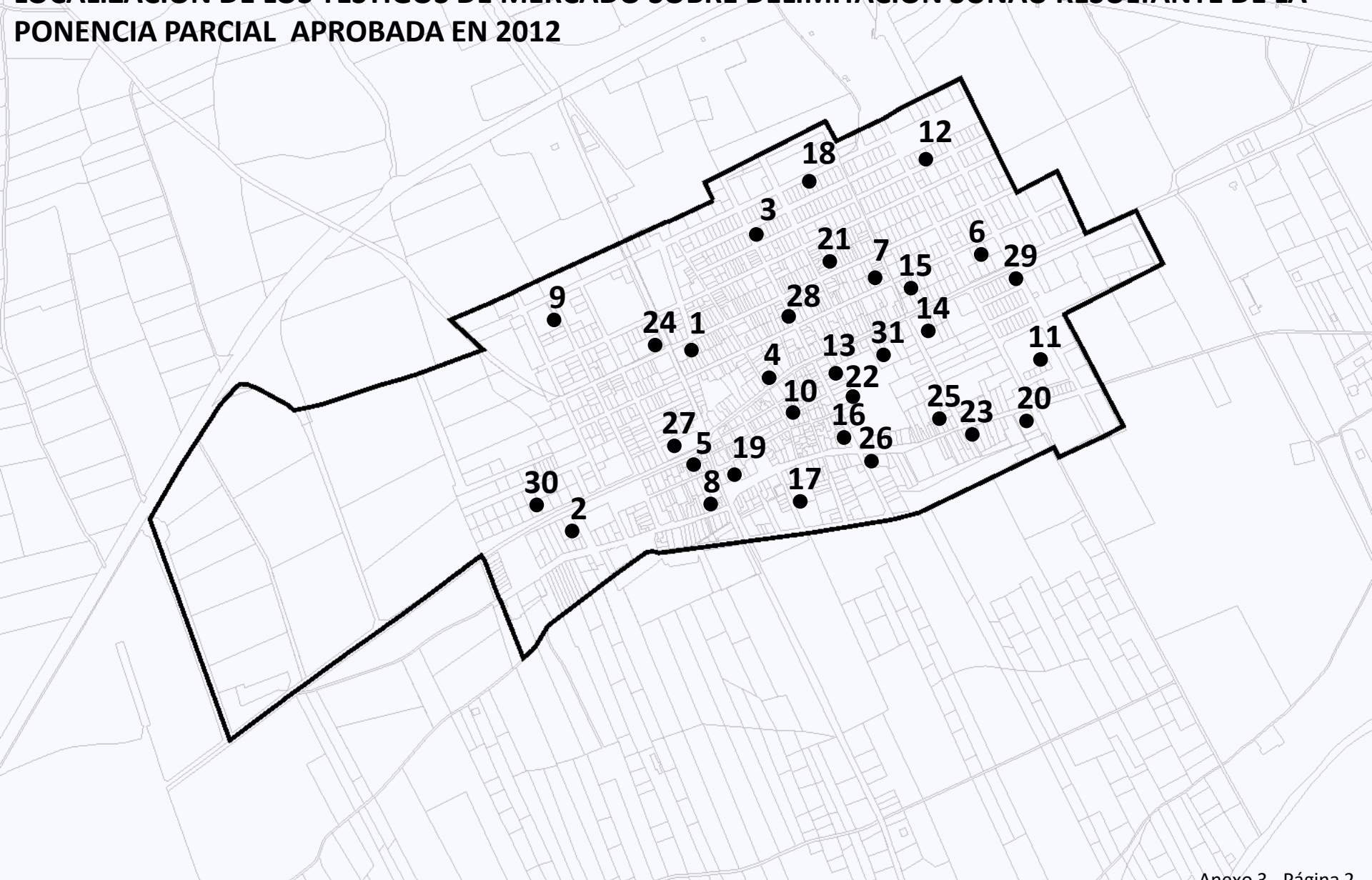
LISTADO DE TESTIGOS DE USO GARAJE-APARCAMIENTO

Nº TESTIGO	FUENTE	PRECIO (€)	FECHA DE PRECIO	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	AÑO DE ANTIGÜEDAD	ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA +COMÚN (M2)
1	C	11.300	mayo 2022	0113	4	NORMAL	1970	ORIGINAL	25
2	C	10.000	septiembre 2021	0113	4	NORMAL	1982	ORIGINAL	29
3	C	6.100	marzo 2022	0113	4	NORMAL	2008	ORIGINAL	26
4	T	13.500	marzo 2023	0113	4	NORMAL	1960	ORIGINAL	29
5	C	8.400	julio 2022	0113	5	NORMAL	1983	ORIGINAL	23
6	C	5.850	mayo 2021	0113	5	NORMAL	2006	ORIGINAL	28
7	C	11.750	febrero 2023	0113	4	NORMAL	1970	ORIGINAL	26
8	C	8.150	diciembre 2022	0113	5	NORMAL	1996	ORIGINAL	23
9	T	5.500	abril 2021	0113	5	NORMAL	1976	ORIGINAL	20
10	C	10.600	enero 2021	0113	5	NORMAL	1976	ORIGINAL	24
11	C	2.500	enero 2023	0113	5	NORMAL	1980	ORIGINAL	15
12	M	5.000	noviembre 2021	0113	6	NORMAL	1978	ORIGINAL	29
13	M	13.500	abril 2021	0113	5	NORMAL	1971	ORIGINAL	28
14	C	8.850	octubre 2022	0113	4	NORMAL	1985	ORIGINAL	25
15	C	4.700	diciembre 2022	0222	4	NORMAL	1994	ORIGINAL	29
16	C	13.100	marzo 2023	0113	4	NORMAL	1970	ORIGINAL	29
17	C	10.300	febrero 2021	0113	4	NORMAL	1985	ORIGINAL	29
18	C	1.500	agosto 2021	0113	5	NORMAL	1976	ORIGINAL	28
19	C	13.650	junio 2021	0113	5	NORMAL	1967	ORIGINAL	32
20	M	11.500	marzo 2023	0113	4	NORMAL	2007	ORIGINAL	26
21	C	6.050	mayo 2021	0113	5	NORMAL	2007	ORIGINAL	29
22	C	30.000	mayo 2022	0113	3	NORMAL	1970	ORIGINAL	38
23	C	8.850	noviembre 2021	0113	4	NORMAL	1985	ORIGINAL	25
24	C	6.400	enero 2023	0113	4	NORMAL	2015	ORIGINAL	24
25	C	11.050	octubre 2022	0222	4	NORMAL	1980	ORIGINAL	26
26	C	7.900	mayo 2022	0222	6	NORMAL	2002	ORIGINAL	26
27	C	4.600	junio 2022	0222	4	NORMAL	2004	ORIGINAL	25
28	C	12.800	diciembre 2021	0113	5	NORMAL	1975	ORIGINAL	23
29	C	10.200	diciembre 2021	0113	4	REGULAR	1998	ORIGINAL	27
30	C	5.050	marzo 2023	0113	4	NORMAL	1999	ORIGINAL	23
31	C	11.700	noviembre 2021	0113	4	NORMAL	1982	ORIGINAL	25

FUENTE: C (Comunicación notarios y registradores), M (Oferta portales de internet), T (Tasaciones hipotecarias)

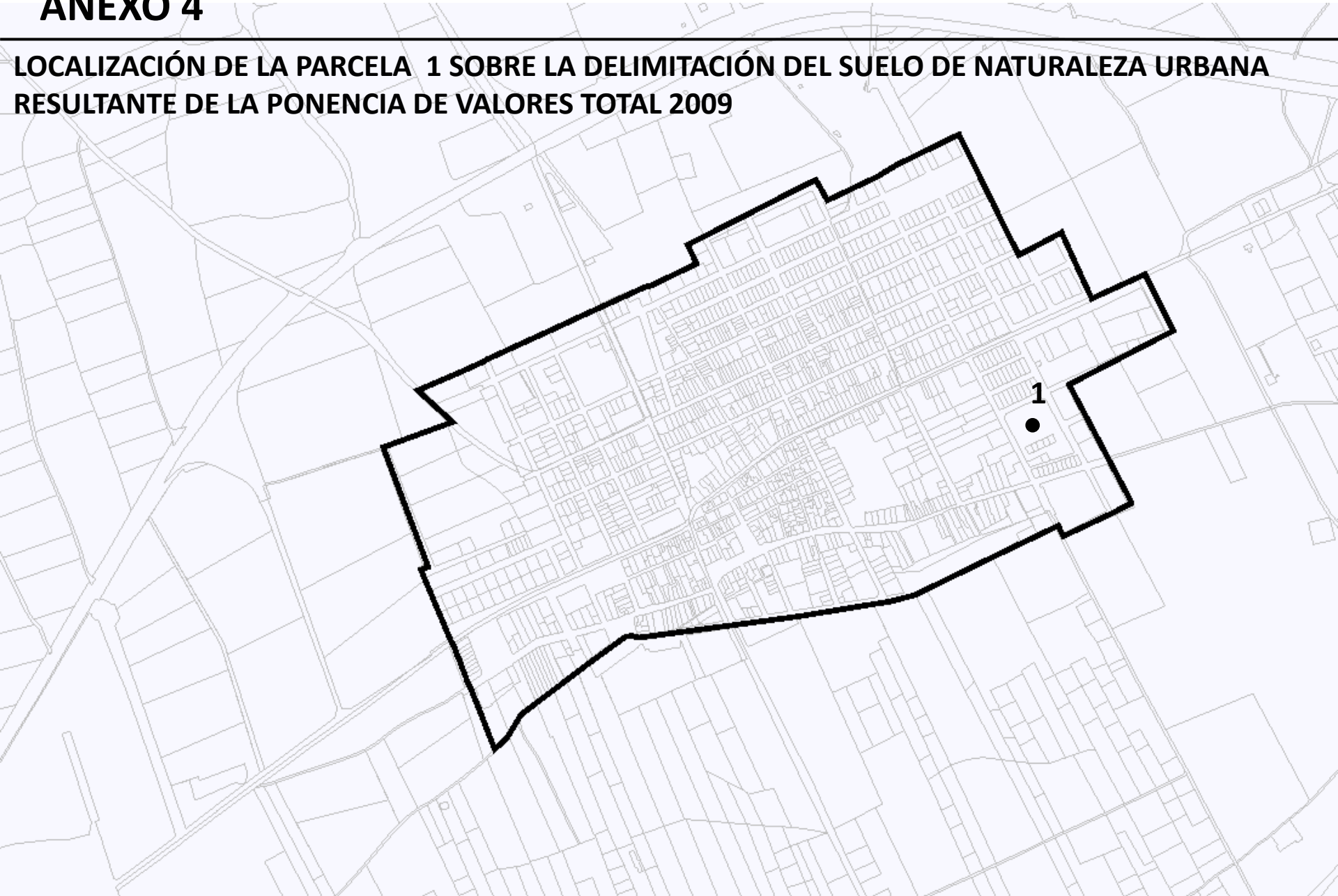
ANEXO 3

LOCALIZACIÓN DE LOS TESTIGOS DE MERCADO SOBRE DELIMITACIÓN SUNAU RESULTANTE DE LA PONENCIA PARCIAL APROBADA EN 2012



ANEXO 4

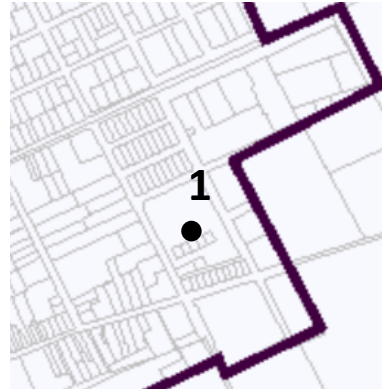
LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA 1 SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA RESULTANTE DE LA PONENCIA DE VALORES TOTAL 2009



ANEXO 4

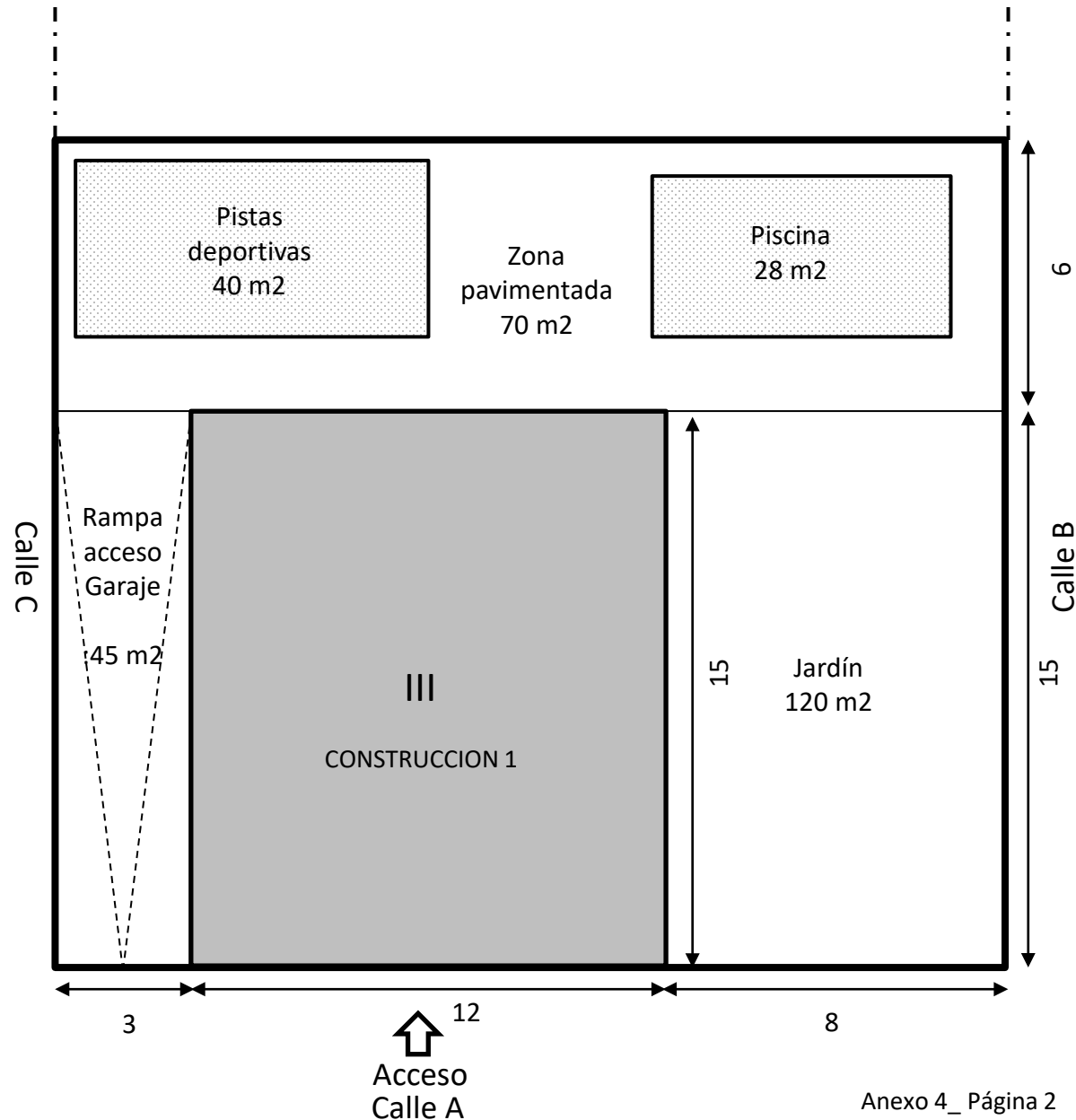
PLANO EMPLAZAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA

PARCELA 1



La situación de la construcción 1 ubicada sobre la parcela 1, es la siguiente:

- Sup de parcela: 483m².
- **División horizontal**, constituida por 5 plazas de garaje, 2 locales comerciales y 4 viviendas.
- La fecha del **certificado final de obra** de la construcción 1, pistas deportivas, zonas pavimentadas, jardín, rampa de acceso a garaje, es **24 de abril de 2021**.
- La fecha del **certificado final de obra** de la piscina es **7 de febrero de 2023**.
- El **5 de marzo de 2022**, se ocupa ilegalmente la vivienda 2 y 3 impidiendo la libre disposición del inmueble por parte del propietario. Mediante orden judicial, de fecha **10 de junio de 2023**, el juez ordena el inmediato desalojo de la vivienda por los ocupantes, quedando nuevamente a disposición de los propietarios un mes después.



PARCELA 1

Plazas de garaje :

Categoría media

Estado de conservación normal

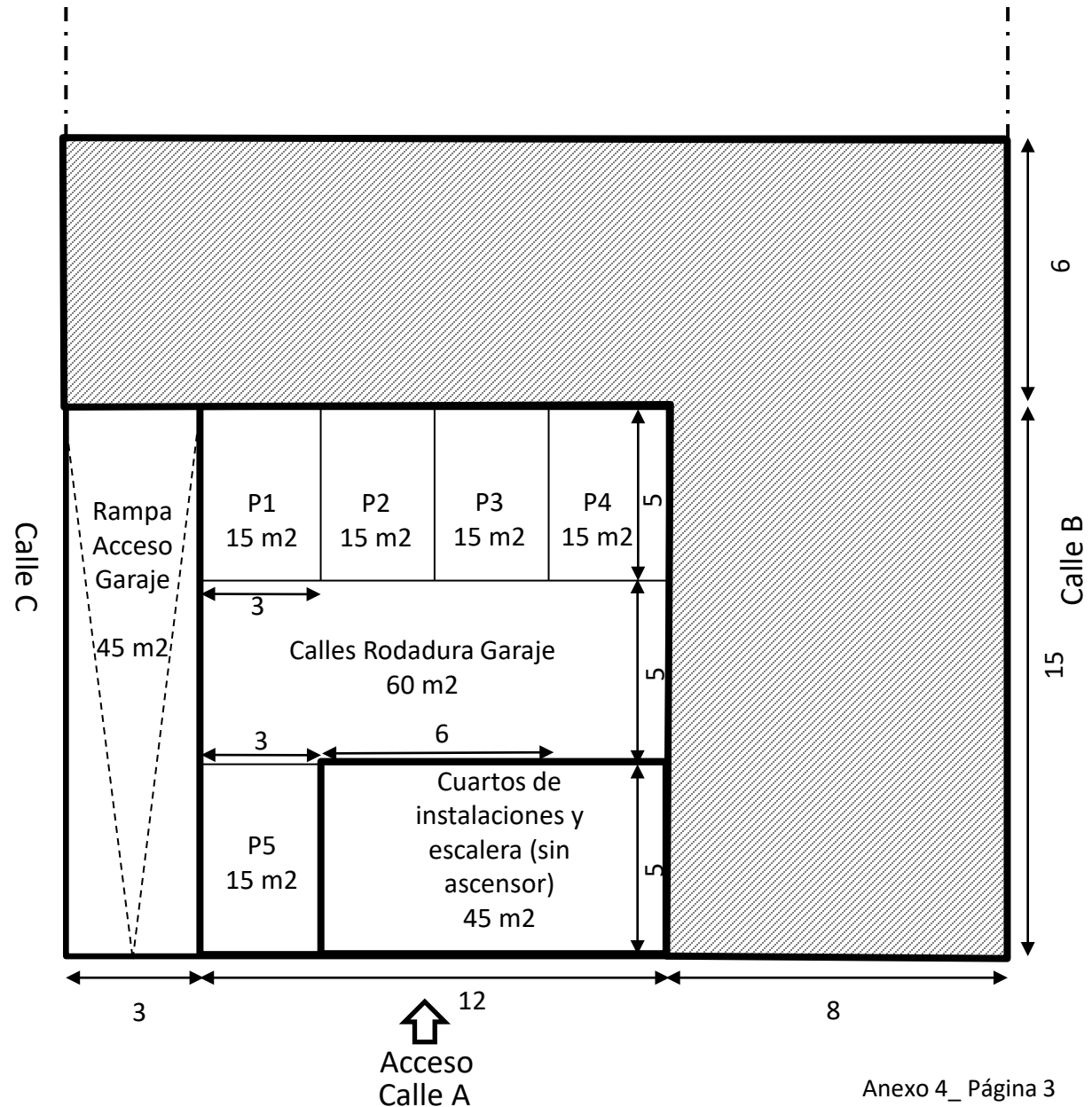
Año de construcción 2021

Rampa de Acceso al Garaje descubierta.

Los elementos comunes de la planta sótano, así como de la rampa de acceso al garaje presentan las mismas características constructivas que las plazas de garaje.

Las plazas de garaje participan exclusivamente de los elementos comunes de la planta sótano.

El coeficiente de participación de cada una de las plazas de garaje en los elementos comunes es de un 20%.



PARCELA 1

Locales comerciales:

Categoría media

Estado de conservación normal

Año de construcción 2021

Los locales comerciales no participan de ningún elemento común del edificio.

Además de los accesos y escaleras, las siguientes construcciones son elementos comunes de las cuatro viviendas:

Pistas deportivas descubiertas:

Categoría media

Estado de conservación normal

Año de construcción 2021

Piscina descubierta:

Categoría media

Estado de conservación normal

Año de construcción 2023

Jardín descubierto:

Categoría media

Estado de conservación normal

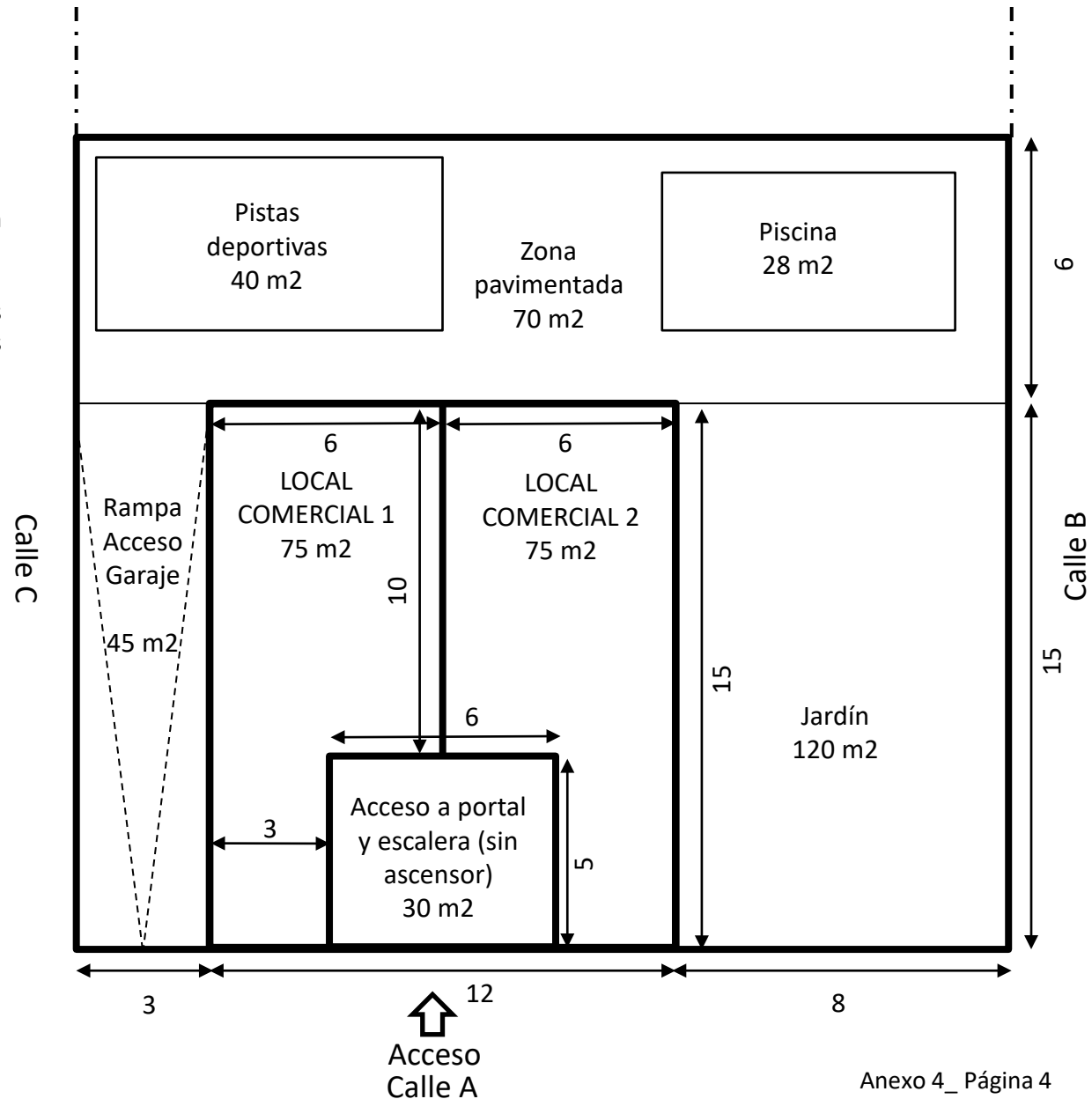
Año de construcción 2021

Zona pavimentada:

Categoría media

Estado de conservación normal

Año de construcción 2021



PARCELA 1

Viviendas colectivas 1-2-3-4:

Categoría media

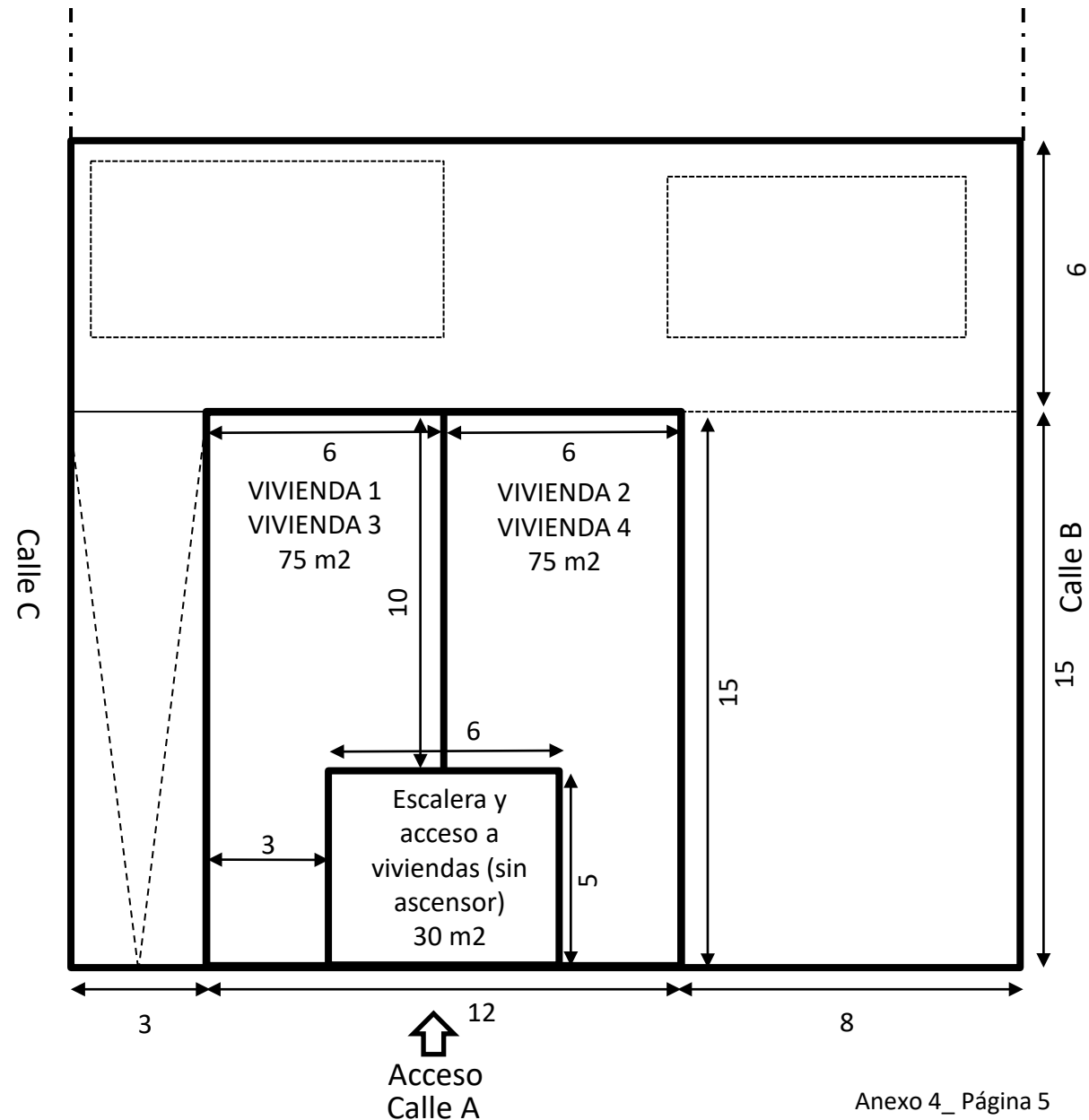
Estado de conservación normal

Año de construcción 2021

El planta primera se encuentran ubicadas las VIVIENDAS 1 y 2

En planta segunda se encuentran ubicadas las VIVIENDAS 3 y 4

El coeficiente de participación de cada una de las viviendas en los elementos comunes es de un 25%.



ANEXO 5

LISTADO DE ZONAS DE VALOR DEL SUELO ESTABLECIDAS EN EL DOCUMENTO ANEXO VI. LISTADO DE ZONAS DE VALOR DE SUELO DE LAS DISTINTAS RESOLUCIONES APROBADAS EN 2021, 2022 Y 2023

1 USO RESIDENCIAL

ZONAS DE VALOR DE USO RESIDENCIAL											
AÑO RESOLUCION	PROVINCIA	MUNICIPIO	COD DEL MUN	ZONA DE VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	IMPORTE VALOR SUELO (€/m2)	GB	ZONA DE VALOR UNITARIO DE SUELO	IMPORTE VALOR SUELO (€/m2)	VALOR REPERCUSIÓN SUPLETORIO ZONAS DE VALOR UNITARIO		
									JERARQUÍA RESIDENCIAL	IMPORTE VALOR RESIDENCIAL	IMPORTE VALOR GARAJES (€/m2)
(1) 2021	XXXXX	MUNICIPIO A	0X00A	R29	75	1,10					
(2) 2022	XXXXX	MUNICIPIO A	0X00A	R28	100	1,10					
(3) 2023	XXXXX	MUNICIPIO A	0X00A	R27	130	1,15					

2 USO GARAJE-APARCAMIENTO

ZONAS DE VALOR DE USO GARAJE-APARCAMIENTO							
AÑO RESOLUCION	PROVINCIA	MUNICIPIO	COD DEL MUN	ZONA DE VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	IMPORTE VALOR SUELO (€/m2)	GB	
(1) 2021	XXXXX	MUNICIPIO A	0X00A	R34	8	1,00	
(2) 2022	XXXXX	MUNICIPIO A	0X00A	R33	14	1,00	
(*) 2023	XXXXX	MUNICIPIO A	0X00A	(*)	(*)	(*)	

- (1) Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022.
- (2) Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023.
- (3) Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2024.
- (*) La jerarquía e importe de valor de repercusión para el uso Garaje-Aparcamiento aplicable para el ejercicio 2024, se establecerá a partir del módulo de valor medio determinado en el mapa de valores solicitado en el punto 2 del enunciado del ejercicio.

ANEXO 6



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.a) del Real Decreto 682/2021, de 3 de agosto (BOE número 185, de 4 de agosto), por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, así como en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE número 58, del 8 de marzo), la Dirección General del Catastro debe determinar de forma objetiva, a partir de los datos obrantes en el Catastro y con el límite del valor de mercado, el valor de referencia de cada inmueble, entendiendo por tal, el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

A este efecto, por un lado, el centro directivo ha elaborado el Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2022, a partir de los correspondientes Informes del mercado inmobiliario de los ámbitos de las Gerencias Regionales del Catastro, que ha sido informado favorablemente por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de fecha 20 de septiembre de 2022. Por otro lado, ha reflejado las conclusiones del análisis de los precios de las compraventas inmobiliarias, en los correspondientes mapas de valores, que contienen la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y la asignación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada uno de ellos.

Así mismo, de acuerdo con la citada disposición final tercera, la Dirección General del Catastro debe aprobar, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, por aplicación de los citados módulos de valor medio y del factor de minoración correspondiente.

La disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario señala que esta resolución debe definir su ámbito de aplicación y concretar los criterios y reglas de cálculo; módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de construcción, y campos de aplicación de coeficientes correctores aplicables para los bienes inmuebles urbanos.





Por todo lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en la disposición transitoria novena del citado texto refundido, resuelvo aprobar los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos que deban surtir efectos a partir del 1 de enero de 2023, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

Disposición primera. Marco normativo.

En cumplimiento de la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los valores de referencia de los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta resolución se determinan a partir de los datos obrantes en el Catastro y de los módulos de valor medio asignados a los productos inmobiliarios representativos en los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y garaje-aparcamiento de 2022, elaborado por la Dirección General del Catastro, y que se relacionan en el Anexo I de la presente resolución. Estos mapas se publican en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (www.sedecatastro.gob.es).

Asimismo, en cumplimiento de la disposición transitoria novena del citado texto refundido, los criterios y reglas de cálculo para la determinación de los valores de referencia contenidos en esta resolución se ajustan a lo previsto en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/1993).

A los solos efectos de la determinación de los valores de referencia de cada inmueble incluido en el ámbito de aplicación de la presente resolución, los módulos básicos de suelo (MBR) y construcción (MBC) aplicables, son los asignados para cada municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 1 de julio de 2022, de acuerdo con los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales y a la vista de las propuestas coordinadas de valores elevadas por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria. Los referidos módulos básicos, de entre los resultantes de aplicar al módulo M vigente fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD 1020/1993, conforme al Acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de 12 de marzo de 2021 previsto en dicha norma, son los recogidos en el Anexo II.





Al valor calculado con arreglo a las directrices de la presente resolución le será de aplicación el factor de minoración fijado por Orden de la Ministra de Hacienda y Función Pública.

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 20 de septiembre de 2022, ha verificado el cumplimiento de los criterios marco de coordinación e informado favorablemente el contenido de esta resolución.

Disposición segunda. Ámbito de aplicación.

La presente resolución será de aplicación en todo el territorio nacional, salvo País Vasco y Navarra, para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos a efectos catastrales, con construcción principal de uso residencial y de almacén-estacionamiento, ubicados en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración de los mapas de valores del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2022, de la Dirección General del Catastro.

No obstante lo anterior, las siguientes situaciones podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un bien inmueble no exista:

- a) Cuando en el bien inmueble existan construcciones de usos industrial, oficinas, comercial, deportes, espectáculos, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, culturales y religiosas o singulares, salvo que se trate de construcciones vinculadas a los usos residencial o de almacén-estacionamiento.
- b) Cuando el bien inmueble se ubique en suelos pendientes de desarrollo urbanístico.
- c) Cuando las construcciones del bien inmueble se encuentren en estado de conservación ruinoso, o la finca a la que pertenezca el inmueble se encuentre infraedificada a efectos catastrales.
- d) Cuando se trate de bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente.
- e) Cuando se trate de bienes inmuebles de uso residencial, en los que no exista régimen legal que regule la relación entre propietario y ocupante (cuando ambos no sean coincidentes), y esto impida la libre disposición del inmueble por parte del propietario.





- f) Cuando se trate de inmuebles que, ubicados en una zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil, hayan sido dañados físicamente de forma directa por una catástrofe originada por causas naturales o derivadas de la acción humana, sea esta accidental o intencionada.
- g) Cuando se trate de inmuebles con precio de transmisión fijado por subasta pública, notarial, judicial o administrativa, en el periodo de efectos de esta resolución.
- h) Cuando la coherencia lógico-informática de la descripción del inmueble en la base de datos catastral adolezca de algún defecto que imposibilite la obtención matemática del valor de referencia del mismo.

Disposición tercera. Determinación del valor de referencia de cada inmueble.

La expresión que sirve de base para la determinación del valor de referencia de cada inmueble es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas del RD 1020/1993:

$$[Vs + Vc] \times GB$$

Donde:

Vs = Valor del suelo en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones cuarta, quinta, sexta y novena de la presente resolución.

Vc = Valor de la construcción en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones séptima, octava y novena de la presente resolución.

GB = La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria, según los criterios establecidos en la disposición décima de la presente resolución.

El valor de referencia resulta, pues, de dicha fórmula:

$$VR = [Vs+Vc] \times GB \times FM$$

Donde:

VR = Valor de referencia, en euros.





FM = Factor de minoración aplicable para la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, aprobado al efecto por Orden Ministerial.

Disposición cuarta. Valores de suelo de zona.

Los valores de suelo de zona establecidos en la presente resolución servirán a los solos efectos de la determinación de los valores de referencia de los inmuebles incluidos en su ámbito de aplicación:

- Los mapas de zonas de valor de suelo de cada municipio, que contienen la delimitación de las zonas de valor de suelo con la jerarquía asignada a cada una de ellas, se recogen en el Anexo V.
- El listado de zonas de valor de suelo correspondiente a dicho mapa con los importes de valor de suelo en cada caso se recoge en el Anexo VI.

En cumplimiento de la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, estos valores de suelo de zona permiten la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración recogidos en el Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y garaje-aparcamiento de 2022 de la Dirección General del Catastro, para cada uso, como puede comprobarse en la tabla recogida en el Anexo IV.

Con este fin, los valores de suelo se establecen por aplicación del método residual, partiendo del módulo de valor medio correspondiente, descontando los costes de la construcción del producto inmobiliario representativo que se desprende de la información de los inmuebles obrante en el Catastro Inmobiliario, y asignando el importe de la jerarquía de valor de suelo que permite reproducir dicho módulo con la máxima precisión, sin superarlo. Así, los valores de suelo se establecen de la siguiente manera:

Las zonas de valor de suelo se corresponden con los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores a los que se hace referencia en la disposición segunda. Dichas zonas representan los ámbitos de aplicación de los valores de suelo determinados en cada una de ellas. En el caso del uso garaje-aparcamiento, cuando no se haya delimitado un ámbito territorial homogéneo específico, se considera el ámbito establecido, en su caso, para el uso residencial.





Los valores de suelo de las zonas se obtienen mediante el método residual estático, deduciendo de los módulos de valor medio recogidos en los citados mapas de valores, el valor de la construcción de los productos inmobiliarios representativos, calculado de acuerdo con la metodología de costes de la construcción de la presente resolución. A estos efectos, para la determinación del valor del suelo por el método residual, no se tiene en cuenta la edificabilidad permitida en el planeamiento urbanístico, sino la construcción media efectivamente materializada.

Así, se establecen zonas de valor de repercusión de suelo en euros por metro cuadrado construido (tipo R), o zonas de valor unitario en euros por metro cuadrado de suelo (tipo U), de conformidad con el apartado 1 de la Norma 9 del RD 1020/1993, que se identifican con las jerarquías de valor correspondientes incluidas en la tabla del Anexo III.

Para ello, se tienen en cuenta los coeficientes de gastos y beneficios (GB) que se recogen en la citada tabla del Anexo III.

En particular, en las zonas de valor unitario (tipo U), se aplica el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tienen la consideración de planta baja, sin que la superficie ocupada considerada pueda exceder de la superficie total de la parcela.

Asimismo, para la determinación de los valores de suelo de zonas de valor de repercusión, a partir de los módulos de valor medio establecidos en los ámbitos territoriales homogéneos delimitados para uso garaje-aparcamiento, se toma el coeficiente de gastos y beneficios correspondiente a la jerarquía de la zona de valor de repercusión de uso residencial coincidente con cada uno de ellos. En el caso de coincidencia con varias zonas de uso residencial, se toma el importe de GB correspondiente a la jerarquía de menor orden.

Disposición quinta. Criterios y reglas de cálculo específicas para la valoración del suelo.

A los efectos previstos en esta resolución, el valor del suelo integrante del valor de los inmuebles se calculará por aplicación del valor de repercusión de suelo en euros por metro cuadrado construido (zonas tipo R), o por el valor unitario en euros por metro cuadrado de suelo (zonas tipo U), correspondientes según el caso, a la zona de valor en que se encuentren ubicados los mismos.





Por lo tanto, la ubicación del inmueble en una zona de tipo R o U determinará la valoración del suelo integrante del mismo por repercusión o por unitario de la forma que se indica a continuación, sin perjuicio de la utilización de los valores de repercusión supletorios en zonas tipo U:

El suelo de los inmuebles ubicados en una zona de valor de repercusión, se valorará por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado construido, del uso residencial o del uso garaje-aparcamiento de la zona de valor correspondiente, a la superficie realmente construida correspondiente a cada uno de estos usos (respectivamente, residencial o almacén-estacionamiento), medida sobre la parcela catastral, en metros cuadrados.

En los casos en los que no se hayan definido ámbitos territoriales homogéneos específicos para el uso garaje-aparcamiento, y por lo tanto no se hayan establecido zonas de valor específicas para dicho uso, el valor del suelo correspondiente a la construcción de uso almacén-estacionamiento se obtendrá por aplicación de los porcentajes establecidos en el Anexo VII, para cada jerarquía, considerando a tal efecto la jerarquía de uso residencial de la zona de valor de suelo en la que se encuentre ubicado el inmueble.

No es de aplicación corrección alguna por sobreedificación, dado que el valor de repercusión de zona se determina por el método residual, deduciendo del módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo correspondiente, el valor de la construcción del producto inmobiliario representativo, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, en aplicación de la formulación establecida de forma unitaria por metros cuadrados de construcción en la Norma 16.1 del RD 1020/1993, por lo que la circunstancia de sobreedificación se encuentra ya implícitamente recogida en el módulo de valor medio asignado al ámbito.

El suelo correspondiente a la construcción bajo rasante se valorará por aplicación, a la superficie construida, del valor de repercusión establecido para el uso correspondiente de acuerdo a los anteriores criterios.

No se considerará a efectos de aplicación del valor de repercusión la superficie construida correspondiente a construcciones tipificadas como obras de urbanización interior, jardinería, piscinas y deportes descubiertos, así como la correspondiente a construcciones que tengan asignado un estado de conservación ruinoso, de acuerdo con lo establecido en la disposición octava.





El suelo de los inmuebles situados en una zona de valor unitario se valorará, con carácter general, por aplicación del valor unitario establecido en dicha zona a los metros cuadrados de suelo. No obstante, el suelo de los inmuebles ubicados en edificios con tipología predominante de vivienda colectiva que se encuentren situados en una zona de valor unitario, se valorará por aplicación del valor de repercusión supletorio que se establezca en la zona en la que se encuentren ubicados, a la superficie construida de dichos inmuebles.

Disposición sexta. Coeficientes correctores del valor del suelo. Campo de aplicación.

Dado que, tal como se concluye del análisis particular realizado en el marco de elaboración del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2022, los módulos de valor medio recogen la mayoría de los condicionantes -tanto intrínsecos como extrínsecos- de los precios de las compraventas inmobiliarias, para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles.

Así, únicamente serán de aplicación los siguientes coeficientes correctores del valor del suelo, sin perjuicio de la aplicación cuando proceda de los coeficientes correctores conjuntos recogidos en la disposición novena:

Coeficiente D) Fondo excesivo.

En el caso de suelo valorado por unitario, en parcelas con edificación en manzana cerrada, y con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/(n+1)$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle. En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle situada en el recinto de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido anteriormente y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente $1/(n+1)$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en la calle situada en la zona de mayor valor unitario.





Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En el caso de suelo valorado por unitario, en parcelas con edificación abierta, y superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento, cuando $S/SM > 2$, y la parcela no se pueda subdividir, se aplicará el coeficiente 0,70 a la subparcela en exceso.

Estos coeficientes correctores del valor del suelo no serán de aplicación cuando las circunstancias que los amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.

Disposición séptima. Criterios y reglas de cálculo específicas para la valoración de las construcciones.

A los efectos de la aplicación de la presente resolución tendrán la consideración de construcciones y superficies construidas las señaladas, respectivamente, en las Normas 5 y 11 del RD 1020/1993.

Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, entendido por tal el señalado en la Norma 12 del RD 1020/1993, teniendo en cuenta uso, calidad, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores correspondientes, en función de la antigüedad y el estado de conservación.

A tal efecto, se tendrá en cuenta para la valoración de las construcciones su uso, clase, modalidad y categoría obrante en el Catastro, según el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones previsto en la Norma 20 del RD 1020/1993 y recogido en el Anexo VIII de esta resolución. En el caso de obrar en el Catastro tipologías descritas en cuadros marco de valores anteriores a dicho RD 1020/1993, para su valoración se realizará su conversión de conformidad con el cuadro de conversiones del mismo Anexo.

En los coeficientes del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.





La categoría 1 establecida en el Cuadro de coeficientes, se amplía con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, para considerar edificios cuya calidad supera la que corresponde a los de la categoría 1. A estas tres categorías les corresponderán unos coeficientes, que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 en un 50%, un 30% y un 15%, respectivamente.

El coste unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) recogido en el Anexo II para cada municipio, por el coeficiente que le corresponda del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación, de los indicados en la disposición novena.

El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el coste unitario correspondiente.

Disposición octava. Coeficientes correctores del valor de la construcción. Campo de aplicación.

Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

Coeficiente H) Antigüedad de la construcción.

Se aplicará un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio, y la calidad constructiva, de acuerdo con los datos obrantes en el Catastro.

Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura en la Norma 13 del RD 1020/1993:

t AÑOS COMPLETOS	H					
	USO 1º CATEGORÍAS 3-4			USO 2º CATEGORÍAS 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40





t AÑOS COMPLETOS	H					
	USO 1º CATEGORÍAS 3-4			USO 2º CATEGORÍAS 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9
50 – 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37
55 – 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34
60 – 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31
65 – 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29
70 – 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27
75 – 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25
80 – 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23
85 – 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21
90 o más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20

Uso 1º. Uso predominante residencial, oficinas y edificios singulares.

Uso 2º. Uso predominante industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.

En las categorías 1A, 1B y 1C, se aplicarán los mismos coeficientes que corresponden a la categoría 1.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año 2023.

En este sentido, se considera reconstrucción o rehabilitación integral, las obras realizadas en una construcción existente, que provocan la restitución total a su estado original y que suelen venir acompañadas de una adecuación tanto estructural como funcional, proporcionando a dicha construcción mejores condiciones de uso y seguridad.

Las obras de reforma efectuadas en una construcción prolongan la vida útil de la misma, por lo que se hace preciso considerar tal circunstancia a los efectos de la aplicación del coeficiente H de depreciación por antigüedad. En consecuencia:

Se definen como reformas las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no tengan la consideración de reconstrucción o rehabilitación integral (según lo definido previamente), ni de conservación o mantenimiento. Estas actuaciones engloban el conjunto de obras tales como mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de las construcciones de un bien inmueble ya existentes, u otras similares. En este sentido, se consideran obras de conservación o mantenimiento las realizadas en una construcción existente, cuando se limiten a las necesarias para minorar el deterioro que se produce con el transcurso del tiempo por el natural uso del bien o las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.





Se considerará que existe reforma cuando afecte a uno o varios elementos constructivos (cubierta, fachada, instalaciones, etc.) y se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

Atendiendo a las reformas realizadas, se definen los siguientes niveles de estado de vida en las construcciones:

El estado original es el que presentan las nuevas construcciones y lo mantienen hasta que se realiza una reforma o rehabilitación. La aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad será el definido en la anterior tabla de la Norma 13 del RD 1020/1993.

Los estados de vida 1 y 2 se considerarán para el resto de casos, en los que se han producido algún tipo de reformas que provoquen una ralentización del deterioro de la construcción a lo largo de su vida útil y, por lo tanto, de la aplicación del coeficiente que le correspondería en función del año de construcción. Las cuantías del coeficiente H a aplicar en función del estado de vida se muestran en la tabla siguiente, donde H, usos 1º y 2º y categorías son los definidos en la norma 13 del RD 1020/1993, EV1, estado de vida 1 y EV2, estado de vida 2:

Años Completos	Uso 1º						Uso 2º					
	Categorías						Categorías					
	1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9	
	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64	
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58	
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58	
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34
90 o más	0,64	0,49	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31

Uso 1º. Uso predominante residencial, oficinas y edificios singulares.

Uso 2º. Uso predominante industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso.





EV1. Estado de vida 1

EV2. Estado de vida 2.

En las categorías 1A, 1B y 1C, se aplicarán los mismos coeficientes que corresponden a la categoría 1.

En estos casos, el coeficiente H se determinará atendiendo, además de al uso predominante del edificio y a la calidad constructiva, al estado de vida 1 ó 2 que presenta la construcción y al período de antigüedad determinado conforme a lo establecido anteriormente.

La asignación del estado de vida se realizará de acuerdo a lo siguiente:

Construcciones en las que han transcurrido menos de 25 años desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, no se tendrán en cuenta las reformas que se hayan podido realizar. Por lo tanto, se considerará que se encuentran en su estado original.

Construcciones en las que han transcurrido entre 25 y 49 años, ambos inclusive, desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, se asignará el estado de vida 1 a las construcciones en las que se aprecie la realización de reformas. Se aplicarán los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes a este estado, consignados en la tabla anterior.

Construcciones para las que han transcurrido 50 años o más desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, a las construcciones reformadas de este grupo se les asignará uno de los dos niveles de estados de vida definidos en función de la entidad de las reformas efectuadas, a los efectos de la aplicación de los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes:

El estado de vida 1 se asignará a las construcciones en las que se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas es igual o superior al 40% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

El estado de vida 2 se asignará a las construcciones en las que se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas está situado entre el 20% y el 40%, ambos excluidos, del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.





La asignación del estado de vida se realiza por asimilación a las Fichas de estados de vida de las construcciones de uso residencial, elaboradas por la Dirección General del Catastro a los efectos de la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, e incluidas en el Anexo IX a la presente resolución.

Coeficiente I) Estado de conservación.

Se aplicará un coeficiente que pondere el estado de conservación de la construcción obrante en la base de datos catastral, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Bueno o Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.

Malo o Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

En las construcciones a las que se les asigne los estados de vida 1 o 2, de acuerdo a los criterios señalados anteriormente, el coeficiente de estado de conservación a aplicar será siempre el bueno o normal.

Disposición novena. Coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de la construcción. Campo de aplicación.

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben ser aplicados a los valores de uno y otras.

Por coherencia con lo concluido en el análisis particular realizado en el marco de elaboración del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2022, los únicos coeficientes que serán de aplicación son los siguientes:





Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño o instalaciones inadecuados que afecten gravemente a la funcionalidad o provoquen la inadecuación al uso actual de la construcción, se aplicará el coeficiente 0,80. En concreto, este coeficiente será de aplicación cuando la depreciación funcional o inadecuación se deba a la inexistencia de acceso a la planta mediante ascensor, en viviendas colectivas situadas en planta primera o superior, o plazas de garaje en primera planta de sótano o inferior, mientras persistan estas circunstancias. También será de aplicación en los supuestos de plazas de garaje con acceso desde la vía pública mediante plataformas elevadoras o monta-coches, cuando éste sea la única forma de acceso rodado a las mismas y no tenga exclusivos fines de mejora de la eficiencia del espacio.

Este coeficiente no será de aplicación cuando las circunstancias que lo amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.

Coeficiente K) Viviendas interiores.

En aquellas viviendas interiores de edificación en manzana cerrada, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), se aplicará el coeficiente 0,75.

Coeficiente M). Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, se aplicará el coeficiente 0,80.

Este coeficiente no será de aplicación cuando las circunstancias que lo amparen estén recogidas en el módulo de valor medio del ámbito territorial homogéneo en el que se ubique el inmueble.

Coeficiente N) Depreciación económica.

En municipios de baja o muy baja dinámica inmobiliaria.

La aplicación de este coeficiente tendrá por objeto adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas generales de valoración





recogidas en la presente resolución a la baja demanda del mercado inmobiliario, en los municipios a los que, de acuerdo con lo señalado en la disposición primera y el Anexo II de la presente resolución, les sea de aplicación los siguientes módulos básicos:

- Municipios con módulo básico de repercusión MBR7, con independencia del MBC asignado.
- Municipios con módulo básico de repercusión MBR6, que tengan asignado un módulo básico de construcción MBC4.

En dichos municipios, para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles incluidos en el ámbito de la presente resolución será de aplicación, con carácter general, un coeficiente N de depreciación de importes respectivos 0,90 (MBR6-MBC4) y 0,80 (MBR7).

El campo de aplicación de este coeficiente ha sido aprobado expresamente por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria correspondientes según el ámbito territorial de su competencia.

Garaje-aparcamiento.

La aplicación de este coeficiente tendrá por objeto adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas generales de valoración recogidas en la presente resolución a la baja demanda de garajes en determinados mercados inmobiliarios, y será de aplicación en los municipios a los que, de acuerdo con lo señalado en la disposición primera y el Anexo II de la presente resolución, les sea de aplicación el módulo básico MBR4, el MBR5, el MBR6 o el MBR7.

En dichos municipios, para la valoración de construcciones de tipologías 1.1.3, 1.2.3, 2.2.1 y 2.2.2 con destino garaje-aparcamiento y tipologías 1.1.3, 1.3.2 y 2.1.3 con destino almacén, que formen parte de fincas valoradas por repercusión, será de aplicación un coeficiente N de depreciación de importes respectivos 0,80 (MBR4), 0,70 (MBR5), 0,60 (MBR6) y 0,50 (MBR7).

Este campo de aplicación del coeficiente ha sido aprobado expresamente por todas las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria correspondientes, según el ámbito territorial de su competencia.

Así mismo, se ha aprobado expresamente por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria de Canarias e Illes Balears, la





aplicación de este coeficiente con un importe de 0,90 a la valoración de construcciones de tipologías 1.1.3, 1.2.3, 2.2.1 y 2.2.2 con destino aparcamiento y a las tipologías 1.1.3, 1.3.2 y 2.1.3 con destino almacén, que formen parte de fincas valoradas por repercusión y que se ubiquen en municipios a los que sean de aplicación los módulos básicos MBR2 y MBR3.

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en los apartados anteriores de la presente disposición, la aplicación de los mismos será compatible entre sí.

En cumplimiento de la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y de acuerdo con la Disposición transitoria única del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuando se trate de inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de la presente resolución arrendados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, mientras el contrato subsista, se podrá aplicar un coeficiente reductor del 0,70 sobre el valor conjunto de suelo y construcción, a instancia de parte.

Disposición décima. Componente de gastos y beneficios.

La componente de gastos y beneficios es tenida en cuenta mediante la aplicación del método residual en la determinación de las zonas de valor de suelo, y dado que permite reproducir el módulo de valor medio de los distintos productos inmobiliarios representativos existentes en cada ámbito, será de aplicación, en todo caso, en el cálculo de los valores de referencia individualizados, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Los valores que adopta la componente de gastos y beneficios, contenidos en el Anexo III de la presente resolución, dependen de la jerarquía asignada a la zona de valor en la que se ubique el bien inmueble, con la excepción de las construcciones de uso almacén-estacionamiento, a las que se les aplicará en todo caso el coeficiente de gastos y beneficios correspondiente a la jerarquía del valor de suelo de la zona de valor del uso residencial en la que se encuentre ubicado el inmueble.

En los inmuebles ubicados en una zona de valor por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones, y a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos





efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, la superficie de cada una de ellas se computará como superficie de suelo ocupada. Además, no se considerará como superficie ocupada la de las construcciones bajo rasante, ni la de los locales con tipologías constructivas deportivas y piscinas descubiertas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería, ni tampoco la de aquellas en estado ruinoso. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

Disposición Undécima. Efectos.

Esta resolución servirá a los solos efectos de la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos de su ámbito de aplicación, a partir del 1 de enero de 2023.

Disposición Duodécima. Anexos.

Se incorporan como Anexos a la presente resolución, los siguientes documentos:

ANEXO I. Listado de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2022 de la Dirección General del Catastro.

ANEXO II. Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y de construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 1 de julio de 2022.

ANEXO III. Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios.

ANEXO IV. Listado de características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción y jerarquía de valor de suelo de la zona de valor correspondiente.

ANEXO V. Mapas de zonas de valor de suelo.

ANEXO VI. Listado de zonas de valor de suelo.





ANEXO VII. Porcentajes aplicables en la valoración de inmuebles con construcciones de uso almacén-estacionamiento, en los casos de inexistencia de ámbito territorial homogéneo específico del uso garaje-aparcamiento.

ANEXO VIII. Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones y de conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

ANEXO IX. Fichas de estados de vida de las construcciones.

ANEXO X. Listado de municipios por provincia y código de municipio.





Códigos Seguros de Verificación (CSV) correspondientes a los Anexos a la presente Resolución

ANEXO			CSV
ANEXO I	Listado de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores correspondientes al Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento de 2022 de la Dirección General del Catastro.		OBJ3FSPYSGDSV8QC
ANEXO II	Módulos Básicos de repercusión de suelo (MBR) y de construcción (MBC), asignados, para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en su sesión de 1 de julio de 2022.		E1ZV8KAB5C0K01TR
ANEXO III	Jerarquías de zonas de valor de repercusión (R) y unitario (U) e importes de la componente de gastos y beneficios.		C71RV4FV5HRQ4VAT
ANEXO IV	Listado de características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción y jerarquía de valor de suelo de la zona de valor correspondiente		GK34V3RGK329KTRZ
ANEXO V	Mapa de zonas de valor de suelo		
	DELEGACIÓN	USO RESIDENCIAL CSV	USO GARAJE CSV
02	ALBACETE	ALBACETE I	HY8CVPAA5XC16J6Z
		ALBACETE II	
		QHST5ETB8QH47D1R	XFVZJ8QQSZFXYTQA
03	ALICANTE	ALICANTE I	0VSSSCF6T180VH78
		ALICANTE II	
		B0AEJR5N97CH08GX	DQF0E0EKKCY5536F
04	ALMERÍA	ALMERÍA I	A05SVFM8K7G3JJSQ
		ALMERÍA II	
		PCFVESYCC2MBG8R2	GF9Z3R7KMH6PHWEP
05	ÁVILA	ÁVILA	K3ZG05NPHFN38FKQ
			GRN6NWXJ5GVFV6ZGZ
06	BADAJOS	BADAJOS	B1AN2251M8CA5MH1
			1F2P89XBHK4Z544B
07	ILLES BALEARS	ILLES BALEARS	ZRYQS4DYWK2M97N2
			790K3MK45ZWZVS6F
08	BARCELONA	BARCELONA I	Y5WM8MBZG277EA0R
		BARCELONA II	0AGS6MMWZYREACT
		BARCELONA III	HY4KG5Y3QPACF8QF
		BARCELONA IV	JV9WAVRX05WSMN52
			V1YJ1A0YSX0NMQZ5
09	BURGOS	BURGOS I	5HPM66BW8FTBW39M
		BURGOS II	6AQ1S23CA5ENEJDQ
		BURGOS III	5AM84FDCDNC6JTRE
			FCJ30ARTD8NDBY2F
10	CÁCERES	CÁCERES	NPEG15ZB1Z784092
			8AK2A55HE1ZT2VSA
11	CÁDIZ	CÁDIZ	096RN5P6VAV134YZ
			ANQXG72YV0VR63N0
12	CASTELLÓN	CASTELLÓN I	H99S18Q8GQDVWYXP
		CASTELLÓN II	S5WD63QJRG55CF6V
			NKAM2HB92BJA3A60





ANEXO			CSV	
ANEXO V	Mapa de zonas de valor de suelo			
	DELEGACIÓN		USO RESIDENCIAL CSV	USO GARAJE CSV
13	CIUDAD REAL	CIUDAD REAL	F3A401GERM58Q6VJ	M5SD4P69ZEJXJ6TD
14	CÓRDOBA	CÓRDOBA I	ZGNXKJ5467EE3ZW7	47396F5W9CTQ580K
		CÓRDOBA II	PNM3P90FPZ4VVEDK	
15	A CORUÑA	A CORUÑA I	0R46E3BB3E3GASAH	RR0ABTDD60ZNCMSR
		A CORUÑA II	Y7W7PCXFY5GH485Z	
		A CORUÑA III	MQ91YMJAMT6QVJIT	
16	CUENCA	CUENCA	DASJZ81Y6A27FZDY	0BCKXS76JHKSBBPY
17	GIRONA	GIRONA I	779VW8TJZ3XPJVCG	9E3EW2XF8SVT5EK0
		GIRONA II	K7QRD8RW0BNND3XX	
18	GRANADA	GRANADA I	76MV5EGD22G0C5JB	XMDYG7W09NVYTJJ6
		GRANADA II	ETT8C14ZM4ESTWMB	
19	GUADALAJARA	GUADALAJARA I	RF9GYWHA8S0B845Y	FD00D3XYNGXQ61PR
		GUADALAJARA II	23G710F6AWZWKSKG	
21	HUELVA	HUELVA	BT34PTHMZV7MYTMY	BB3GXCNH841KBQTK
22	HUESCA	HUESCA I	79BY4GGWKVG36079	8DEEDEPGS6QH0KTR
		HUESCA II	VVTQX9X5NV7JF01Q	
23	JAÉN	JAÉN	X9FDFDS9DC4JWEF2	69DACXMP4EZH0ZPX
24	LEÓN	LEÓN I	8BD5CWS13ZMCJ5MP	NM3F2RGSRDTS9F6
		LEÓN II	EQG6WXH0AMBAJQMH	
		LEÓN III	X9SJ3M618KC8Z6HG	
		LEÓN IV	XRR5XR7E81MBCAA4	
25	LLEIDA	LLEIDA I	WZ3N0HNS24M0FFBQ	XYTZNKWEGC61ZCOB
		LLEIDA II	89XRHC2W68BD664D	
26	LA RIOJA	LA RIOJA	WQQYAHXZ1V4WKQPA	5KRCSYT6N384HPDC
27	LUGO	LUGO I	DN2F69D2WA9JC96Q	8RX4JNMWTPPF9CDC
		LUGO II	227MXVT7K5ZWTK6Z	
28	MADRID	MADRID I	8GB9JD5JGPS5AQ3B	8JM51MMP25MD5KA4
		MADRID II	4NC7CZE0N1KG424T	NKS4WZ0MDTH8WH98
		MADRID III	5497SMZ64Q4YE9RE	9RW2Y2YDK35VB3TF
29	MÁLAGA	MÁLAGA I	S2EQFVC531JCB79F	FDQEV233BYZBMJNS
		MÁLAGA II	0QGC9Z8AQY2NRK2	
30	MURCIA	MURCIA	S03BZJMAMX4P34SB	NGSJWGH6QB56PDZG
32	OURENSE	OURENSE I	DT0AZ2ANZ6VTKN1B	R6R2FRF3TJEBB29F
		OURENSE II	WQHSJ2NWP4SVNWPE	
33	ASTURIAS	ASTURIAS I	1R7JXMSC11NQE2R2	9WA8QH69RJ19XW0F
		ASTURIAS II	WV4EJ3VGHQXXXN64	
		ASTURIAS III	1THHQ9MN6H4MMYA4	
34	PALENCIA	PALENCIA	CW6GAT2ECR43GPPE	SHZXQ9YMDZQB71ZY
35	LAS PALMAS	LAS PALMAS	XHAX0BKXWF00NSX8	ZN099B3416B3TMSN





ANEXO			CSV		
ANEXO V	Mapa de zonas de valor de suelo				
	DELEGACIÓN		USO RESIDENCIAL CSV	USO GARAJE CSV	
36	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA I	K842NKEFB6QWQ1GJ	GYF3D6BFMKC7W9KV	
		PONTEVEDRA II	TVVSJBPQEJWMFWSR		
37	SALAMANCA	SALAMANCA	1QKWK30H8CFCN486	HFEP7JHSAS2G81P1	
38	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	YRJAFEQKRTCMHQCX	381REYF1A681W3P7	
39	CANTABRIA	CANTABRIA I	6A1MGYPVBTPMTGE6	CGV89R14SGVR6JE7	
		CANTABRIA II	QC88AD2747VMH4NX		
40	SEGOVIA	SEGOVIA	ND4RCVKGHMM2N0E1	QYW5ANMX9GHHYAR9	
41	SEVILLA	SEVILLA I	NXGAW694ZQF7TBFD	KRPPT5TDYYSJX8DV	
		SEVILLA II	E9N08AMEXYE5WW3B		
42	SORIA	SORIA I	FDS5VN0WG6FK376P	PMDPJN5V0YPPMR3S	
		SORIA II	87PZA980CAE2JEKD		
43	TARRAGONA	TARRAGONA	FJE1ZET32DEQWVBM	F304NBH6VMPK2HVV	
44	TERUEL	TERUEL	D2B7CEHRK4FTD9S6	9J0NKEFZVE5YDGZY	
45	TOLEDO	TOLEDO	M781CCDK4TN95783	YCAT2VHBXZRYT146	
46	VALENCIA	VALENCIA I	QY49M08AJFTGMCD	H42T8J73C7B7KXPV	
		VALENCIA II	47C2E5QN40PXN9DZ		
47	VALLADOLID	VALLADOLID	9W53SWQKJBEH0Y1V	7811QEJZ4DFRN7RJ	
49	ZAMORA	ZAMORA	T784ME15POMQNSZ	5NCX73V33HE4JPHZ	
50	ZARAGOZA	ZARAGOZA I	26JV0YR89DC504YW	XXQQWYZNM88D4PXM	
		ZARAGOZA II	GYB1AV3X52CAS1A		
55	CEUTA	CEUTA	H3GH4JXB9ZGB8FY1	XYKK1R9N6XASQBZ	
56	MELILLA	MELILLA	FQA6353D6YTD3YMH	C4RSCYN6YASW0768	
ANEXO VI	Listado de zona de valor de suelo.			CMPRKV3ZNEA337ET	
ANEXO VII	Porcentajes aplicables en la valoración de inmuebles con construcciones de uso almacén-estacionamiento, en los casos de inexistencia de ámbito territorial homogéneo específico del uso garaje-aparcamiento.			BGTNKMYS7AVPRR2E	
ANEXO VIII	Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones y de conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.			KGNCYB3JE5H1RP5	
ANEXO IX	Fichas de estados de vida de las construcciones.			9HHE1WM012SX5MCR	
ANEXO X	Listado de municipios por provincia y código de municipio.			NN9X88NWXHZYK9HA	



HOJA DE RESULTADOS 1

Nº DE ACTUACIÓN	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	TIPO DE ACTUACIÓN	REGULACIÓN NORMATIVA DE LA ACTUACIÓN (Indicar el/los artículo/s correspondiente del TRLCI que regula/n la actuación)	AÑO DE EFECTOS TRIBUTARIOS	VALOR UNITARIO DE SUELO APLICABLE (€/m2)(*)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

(*) En el caso de no poder obtener un importe numérico, indicar de forma teórica, cuál sería el valor aplicable.









HOJA DE RESULTADOS 4

Nº DE AMBITO TERRITORIAL HOMOGENEO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CATEGORÍA	AÑO DE ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA <i>(incluida, la superficie de elementos comunes)</i>	MODULO DE VALOR (€)
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							

HOJA DE RESULTADOS 6

FECHAS DETERMINACIÓN DE VALORES	VALOR CATASTRAL VIVIENDA 2 (V2)	VALOR CATASTRAL PLAZA DE GARAJE 3 (P3)	VALOR REREFENCIA VIVIENDA 2 (V2)	VALOR REFERENCIA PLAZA DE GARAJE 3 (P3)
01-ENERO-2021				
31-DICIEMBRE-2021				
01-ENERO-2022				
31-DICIEMBRE-2022				
01-ENERO-2023				
31-DICIEMBRE-2023				
01-ENERO-2024				