



VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA

CADAstral VALUATION OF REAL ESTATE IN SPAIN

Pedro Gerardo Salinas Martínez

Dpto. Construcciones Arquitectónicas; Universitat Politècnica de València; ETS. Ingeniería de Edificación

INTRODUCCIÓN

La metodología de valoración propuesta consiste en la obtención del valor del suelo por los métodos residual y de comparación, considerando el aprovechamiento urbanístico real o potencial; y el de las construcciones por los métodos de reposición y de comparación, considerando la antigüedad, el uso, la calidad de la misma y el grado de conservación. Se toma como referencia tanto para el valor del suelo como para el de las construcciones, el valor de mercado.

NORMATIVA

Real Decreto 1020/93, 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. (B.O.E. núm. 174 de 22/07/1993)

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. (B.O.E. núm. 58 de 08/03/2004)

INTRODUCTION

The proposed valuation methodology consists of obtaining the value of the land by the residual and comparison methods, considering the real or potential urban use; and that of the constructions by the replacement and comparison methods, considering the age, the use, the quality of the same and the degree of conservation. The market value is taken as a reference for both, the land value and the construction value.

NORMATIVE

Royal Decree 1020/93, of June 25, which approves the technical valuation standards and the framework table of land values and buildings, to determine the cadastral value of urban real estate. (B.O.E. no. 174 of 07/22/1993)

Royal Legislative Decree 1/2004, of March 5, which approves the revised text of the Real Estate Cadastre Law. (B.O.E. no. 58 of 03/08/2004)

VALOR CATASTRAL

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Norma 16. Modulación de los valores (R.D.1020/93)

$$Vv = 1,40 \times (Vr + Vc) \times Fl$$

donde:

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

Vr= Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

Vc= Valor de la construcción en euros/m² construido.

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

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

$$\begin{aligned} MBRi &= 0,21 \times M \times Fls \\ MBCi &= 0,50 \times M \times Flc \end{aligned}$$

Fls = 1,70-1,20-0,80-0,45-0,21-0,10-0,0378 (Factor localización suelo)

Flc = 0,70-0,65-0,60-0,55-0,50-0,45-0,40 (Factor localización construcción)

VALOR SUELO

EN POLIGONO
VRB(REPERCUSIÓN)
VRU (UNITARIO)

EN CALLE
VRC (REPERCUSIÓN)
VRU (UNITARIO)

EN PARCELA
VRP(REPERCUSIÓN)
VRU (UNITARIO)

$$VU = VR0+E0 + VR1+E1 + VR2+E2 + \dots$$

VU= Valor unitario.
 VR0= Valor de repercusión por usos.
 E0= Edificabilidad por usos.

COEFICIENTES CORRECTORES

- A VARIAS FACHADAS A VIA PÚBLICA (2 fachadas 1,10; 3 ó más 1,15)
- B LONGITUD DE FACHADA (Inferior a planeamiento = L/LMP)
- C FORMA IRREGULAR (0,85)
- D FONDO EXCESIVO (1/n+1)
- E SUP. DISTINTA A LA MÍNIMA (S/SM < 1,00; 1<S/SM < 2,00 ; 2<S/SM 0,70)
- F INEDIFICABILIDAD TEMPORAL (0,60)
- G VPO, SUELO (0,70)

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

MBC
MÓDULO BÁSICO DE LA CONSTRUCCIÓN

→ **COEFICIENTES DEL CUADRO DE VALORES**

$$VC = \text{Superficie Construida} * \text{Precio Unitario}$$

COEFICIENTES CORRECTORES

- H ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (Según tablas)
- I ESTADO DE CONSERVACIÓN (Nor. 1,00; Reg. 0,85; Def. 0,50; Ruin. 0,00)

VALOR CATASTRAL

VALOR CATASTRAL < VALOR DE MERCADO

$$VCATASTRAL = VALOR SUELO + VALOR CONSTRUCCIÓN$$

COEFICIENTES CORRECTORES COMUNES

- J DEPRECIACIÓN FUNCIONAL O INADECUACIÓN (0,80)
- K VIVIENDAS Y LOCALES INTERIORES (0,75)
- L FINCAS AFECTADAS POR CARGAS SINGULARES (Prot. Integral 0,70 ; Prot. Estructural 0,80 ; Prot. Ambiental 0,90)
- M FINCAS AFECTADAS POR SITUACIONES ESPECIALES DE CARÁCTER EXTRINSECO (0,80)
- N APRECIACIÓN O DEPRECIACIÓN ECONÓMICA (Según tablas)

CADAstral VALUE

The cadastral value is objectively determined for each real estate from the data in the Real Estate Cadastre and will be made up of the cadastral value of the land and the cadastral value of the buildings.

Rule 16. Modulation of values (R.D.1020/93)

$$Vv = 1,40 \times (Vr + Vc) \times Fl$$

where:

Vv= Sales value of the real estate product, in euros/m² built.

Vr= Repercussion value of the land in euros/m² built.

Vc= Value of the construction in euros/m² built.

Fl= Location factor, which evaluates the differences in value of similar real estate products due to their location, construction characteristics and local socio-economic circumstances that affect real estate production. The amounts of this coefficient will be between the following:

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

$$MBRi = 0,21 \times M \times Fls$$

$$MBCi = 0,50 \times M \times Flc$$

Fls = 1,70-1,20-0,80-0,45-0,21-0,10-0,0378 (Land location factor)

Flc = 0,70-0,65-0,60-0,55-0,50-0,45-0,40 (Construction location factor)

LAND VALUE

IN POLIGONO
VRB(REPERCUSIÓN)
VRU (UNITARIO)

IN STREET
VRC (REPERCUSIÓN)
VRU (UNIT)

IN PLOT
VRP(REPERCUSIÓN)
VRU (UNIT)

$$VU = VR0+E0 + VR1+E1 + VR2+E2 + \dots$$

VU= Unit value.
 VR0= Repercussion value by uses.
 E0= Buildability by uses.

CORRECTION COEFFICIENTS

- A SEVERAL FACADES TO PUBLIC ROAD (2 facades 1,10; 3 ó más 1,15)
- B FAÇADE LENGTH (Lower than planning = L/LMP)
- C IRREGULAR SHAPE (0,85)
- D EXCESSIVE FUND (1/n+1)
- E AREA OTHER THAN THE MINIMUM(S/SM < 1,00; 1<S/SM < 2,00 ; 2<S/SM 0,70)
- F TEMPORARY UNEDIFIABILITY(0,60)
- G VPO, LAND (0,70)

VALUE OF THE CONSTRUCTION

MBC
BASIC MODULE OF THE CONSTRUCTION

→ **COEFFICIENTS OF THE VALUE TABLE**

$$VC = \text{Built Area} * \text{Unit Price}$$

CORRECTION COEFFICIENTS

- H AGE OF CONSTRUCTION (According to tables)
- I STATE OF CONSERVATION (Nor. 1,00; Reg. 0,85; Def. 0,50; Ruin. 0,00)

CADAstral VALUE

CADASTRAL VALUE < MARKET VALUE

$$VCADASTRAL = LAND VALUE + VALUE OF THE CONSTRUCTION$$

COMMON CORRECTION COEFFICIENTS

- J FUNCTIONAL DEPRECIATION OR INADEQUACY (0,80)
- K HOUSING AND INTERIOR PREMISES (0,75)
- L PROPERTIES AFFECTED BY SINGULAR LOADS (Prot. Integral 0,70 ; Prot. Structural 0,80 ; Prot. Environmental 0,90)
- M PROPERTIES AFFECTED BY SPECIAL SITUATIONS OF AN EXTRINSIC NATURE (0,80)
- N ECONOMIC APPRECIATION OR DEPRECIATION (According to tables)