



---

**GUÍA METODOLÓGICA PARA VALORACIONES MUNICIPALES  
DE TERRENOS, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIONES  
EN SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO**

**ABRIL 2014**



I

# guía metodológica



## 1 consideraciones previas

---

## 2 datos de partida

---

2.1 antecedentes

---

2.2 descripción y situación de los elementos a valorar

---

## 3 criterios de valoración de suelo y aprovechamientos

---

3.1 normativa aplicable

---

3.2 cálculo del valor del suelo

---

3.3 edificabilidad de referencia para suelo con usos privados

---

3.4 edificabilidad de referencia para suelo sin usos privados

---

3.5 valor de repercusión por usos

---

3.6 valoración

---

## 4 referencias de valor en venta y valor de construcción

---

4.1 precios de referencia en uso residencial de vivienda libre

---

4.2 precios de referencia en uso residencial de vivienda protegida

---

4.3 precios de referencia en uso residencial de uso industria

---

4.4 precios de referencia en otros usos

---

4.5 valor de construcción

---

## 5 criterios para valoración de inmuebles edificados

---

5.1 tasación de inmuebles edificados con características normales

---

5.2 homogeneización por antigüedad y estado de conservación

---

5.3 tasación de inmuebles edificados con características singulares

---

5.4 tasación parcial de edificaciones

---



1

## consideraciones previas

Por su contenido técnico-económico, las valoraciones de suelo, aprovechamientos urbanísticos y edificaciones en situación básica de "suelo urbanizado" que se elaboran por parte de los servicios técnicos municipales del Área de Seguridad y Movilidad se presentan como informes tipo que, con carácter general y desde la entrada en vigor del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se vienen estructurando de acuerdo con las pautas y metodología que se concretan en los siguientes apartados del presente documento.

Se pretende con ello sistematizar criterios técnicos con el objeto de que, en su caso, sean aprobados formalmente por la Corporación y puedan servir de referencia guiada "ad intra" para la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

Debe tenerse en cuenta en todo caso que dado el componente de discrecionalidad inherente a toda valoración económica de contenido inmobiliario, los criterios que aquí se plantean deben considerarse como una referencia orientativa que puede supeditarse, de forma motivada, a la asunción de parámetros alternativos contrastados que pudieran adoptarse en tasaciones administrativas o hipotecarias que se efectúen en base a otras premisas mejor fundadas.

2

## datos de partida

Los aspectos preliminares a considerar son básicamente los siguientes:

### 2.1 antecedentes

Se refiere al peticionario de la valoración y a los motivos por los que se solicita (expropiación, enajenación, permuta, cesión, concesión, monetización compensatoria, exacción de tributos, etc).

### 2.2 descripción y situación de los elementos a valorar

En este apartado del informe de valoración se describen los elementos a valorar (suelo, aprovechamientos o inmuebles edificados) concretando su situación y emplazamiento y transcribiendo, en su caso, los datos catastrales con su descripción gráfica en la que ha de constar referencia, superficie y plano catastral.

También se refleja su situación jurídico-real (titularidad, inmatriculación, derechos reales, cargas, etc) y el régimen urbanístico aplicable establecido en el instrumento de ordenación correspondiente.

Habitualmente, en suelo urbano, la ordenación detallada se define a través del planeamiento general del municipio integrado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (en adelante PGOU-VA de 2004), aprobado definitivamente por Orden de Consejería de Fomento FOM/1084/2003, de 18 de agosto (B.O.P. de Valladolid, 27 de febrero de 2004) tras su adaptación a la LUCyL.

En otros supuestos, tal ordenación detallada se establece a partir de instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados (Estudios de Detalle, Planes Especiales, Planes Parciales asumidos, etc) a los que es preciso remitirse en cada caso.



## 3

## criterios de valoración de suelo y aprovechamientos

## 3.1 normativa aplicable

La valoración económica de terrenos y/o aprovechamientos se efectúa siguiendo los parámetros aplicables para una actuación expropiatoria.

Por su parte, las valoraciones de suelo para fijación del justiprecio en una expropiación, cualquiera, que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive, se efectuarán de acuerdo con las reglas en el texto refundido de la Ley de Suelo de rango estatal, en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre (art. 21.1 TRLS).

A su vez, los criterios y método de cálculo específicos de la valoración se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, también de rango estatal, y más concretamente y para suelo urbanizado en el capítulo IV (arts. 19 y ss. del RVLS). Se adjunta como anexo de esta guía texto de la publicación en BOE de dicho reglamento.

## 3.2 cálculo del valor del suelo

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22 del RVLS, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado, con parcela totalmente urbanizada, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, determinada según lo dispuesto en el artículo 21 del RVLS, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Para el caso particular de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista (como por ejemplo en actuaciones aisladas de urbanización en suelo urbano consolidado), se descontarán del valor del suelo, determinado según el apartado anterior, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno (establecida según art. 22.3 del RVLS).

PR = Prima de riesgo en tanto por uno (establecida según art. 22.3 del RVLS).



### 3.3 edificabilidad de referencia para suelo con usos privados

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio lucrativo susceptible de materializarse en un determinado predio, es decir, con la edificabilidad para usos privados asignada por el planeamiento que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

### 3.4 edificabilidad de referencia para suelo sin usos privados

En el supuesto de que los terrenos no tengan asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística (por ejemplo en los terrenos de dotaciones urbanísticas públicas), para determinar la edificabilidad de referencia, el art. 20 del RVLS establece que se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el art. 21 del RVLS, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Una parcela destinada a dotaciones públicas a valorar carece, por definición, de edificabilidad lucrativa materializable por el propietario, habida cuenta de su destino público.

Consecuentemente y de conformidad con lo establecido en los arts. 20 y 21 del RVLS la edificabilidad de referencia para dicho suelo será la media del ámbito espacial homogéneo donde se sitúa la parcela que debe delimitarse y definirse en cada caso.

En determinados supuestos, el planeamiento incluye los terrenos en ámbitos acotados y predefinidos, como en el caso de los ámbitos de ordenanza específica de los antiguos barrios de molineras, cuyos parámetros de uso y tipología son directamente aplicables.

Sin embargo, en el suelo urbano difuso normalmente no se dispone de esas áreas acotadas, por lo que se parte de unos ámbitos más genéricos definidos tanto en la Memoria como en el plano 08 de la Serie 5 del PGOU-VA como ÁMBITOS DE DENSIDAD.

Así, en el aptdo. 3.1.3 de la Memoria " Mantenimiento y consolidación de la densidad urbana" y en el plano 08 Serie 5 se definen seis ámbitos diferenciados a efectos de control de densidad de población y aprovechamiento de referencia.

Los ámbitos definidos y los datos de densidad de población y edificatoria de los mismos que figuran en la memoria y planos (que en las zonas 2 y 3 se promedian debido a discordancias entre ambos documentos) son los que se reflejan en el cuadro adjunto:



Zona 1. Circular y Barrios del Páramo de San Isidro	Edificabilidad:	1,08 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup>
	Densidad de viviendas:	61,78 viv./ha
Zona 2. Entorno del Pisuerga y salida a Cabezón	Edificabilidad:	1,01 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup>
	Densidad de viviendas:	65,12 viv./ha
Zona 3. Noroeste industrial y Barrios históricos del Norte y Este	Edificabilidad:	1,01 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup>
	Densidad de viviendas:	65,12 viv./ha
Zona 4. Río Pisuerga y Avenida de Salamanca	Edificabilidad:	1,01 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup>
	Densidad de viviendas:	75,38 viv./ha
Zona 5. Paseo Zorrilla y Barrios del Sur	Edificabilidad:	1,05 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup>
	Densidad de viviendas:	50,79 viv./ha
Zona 6. Poblados del Sur: Puente Duero y Pinar	Edificabilidad:	0,15 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup>
	Densidad de viviendas:	6,02 viv./ha

En los estándares urbanísticos habituales para zonas residenciales con tipología variada, se viene admitiendo una equivalencia de 100 m<sup>2</sup> edificables por unidad de vivienda.

Por tanto, la edificabilidad caracterizada por usos de cada zona sería:

Zona 1	Edificabilidad en uso residencial	0,62 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	Edificabilidad en otros usos	0,46 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	total	1,08 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
Zona 2	Edificabilidad en uso residencial	0,65 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	Edificabilidad en otros usos	0,36 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	total	1,01 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
Zona 3	Edificabilidad en uso residencial	0,65 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	Edificabilidad en otros usos)	0,36 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	total	1,01 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
Zona 4	Edificabilidad en uso residencial	0,75 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	Edificabilidad en otros usos	0,61 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	total	1,36 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
Zona 5	Edificabilidad en uso residencial	0,51 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	Edificabilidad en otros usos	0,54 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	total	1,05 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
Zona 6	Edificabilidad en uso residencial	0,06 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	Edificabilidad en otros usos	0,09 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo
	total	0,15 m <sup>2</sup> .e/m <sup>2</sup> .suelo

La edificabilidad residencial se refiere a vivienda libre.

La edificabilidad de otros usos abarca tanto usos industriales como terciarios por lo que sería preciso discriminarlos en cada caso. A tal efecto y para ámbitos de escasa entidad se viene optando por asimilarlos a usos industriales.

En todo caso, debe tomarse en consideración que tales ámbitos presentan dificultades prácticas de aplicación al no discriminar usos y edificabilidades, además de detectarse algún error entre memoria y planos (zonas 2 y 3), por lo que sería conveniente, replantearse tales ámbitos y, en su caso, delimitar nuevas zonas de edificabilidad de referencia que respondan de forma más objetiva y precisa a la finalidad perseguida.



Por ello, en el marco de los trabajos de revisión del PGOU-VA que actualmente se acometen se ha sugerido la conveniencia de delimitar y definir con mayor precisión unos "ÁMBITOS ESPACIALES HOMOGENEOS DE EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO".

Tales ámbitos habrían de incorporarse, en su caso, como determinaciones propias del planeamiento general a efectos de que constituyan referencia vinculante para posibilitar la ulterior valoración urbanística de los terrenos sin aprovechamiento privado de acuerdo con lo previsto en los arts. 20 y 21 del RVLS, minimizando así el factor de discrecionalidad inherente a toda valoración económica de contenido inmobiliario.

### 3.5 valor de repercusión por usos

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados (residencial en vivienda libre, industrial, terciario, equipamiento privado, etc), se determinarán por el método residual de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

k = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente k, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

VC = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Como supuesto excepcional, el valor de repercusión del suelo para el uso residencial en vivienda sujeta a algún régimen de protección se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa específica aplicable en materia de vivienda protegida.

### 3.6 valoración

Una vez conocido el valor unitario de repercusión de suelo en el uso urbanístico correspondiente, se procederá a obtener el valor del terreno, con arreglo a las expresiones:



$VS = \sum E_i \times VRS_i$  (si la parcela está completamente urbanizada)

$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$  (si la parcela no está completamente urbanizada)

## 4

### referencias de valor en venta y valor de construcción

#### 4.1 precios de referencia en uso residencial de vivienda libre

Para determinar el valor en venta de producto inmobiliario terminado se adopta el valor de la vivienda libre nueva con garaje y trastero en la zona más próxima y afín.

Las referencias de precios de mercado por zonas se facilitan por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valladolid (COAPI), en virtud del marco de colaboración institucional que el Ayuntamiento de Valladolid tiene establecida con dicho colectivo profesional en orden a la actualización periódica de precios y referencias de mercado inmobiliario que, con carácter orientativo, los servicios técnicos municipales aplican en sus valoraciones administrativas.

La última información de valores disponible data de finales del 2013 y se adjunta como anexo de esta guía.

#### 4.2 precios de referencia en uso residencial de vivienda protegida

Se utilizará la referencia de la vivienda protegida:

- a) cuando se establezca la obligatoriedad de destinar los terrenos de que se trate a vivienda protegida, bien por previsiones normativas, o bien por decisión municipal en el marco de una potestad discrecional.
- b) como alternativa de valoración para uso residencial en vivienda libre, en el supuesto de que no se cuente con valores de mercado conocidos o estos sean inferiores a los de la propia vivienda protegida, que queda configurada así como un umbral mínimo de valoración residencial.

El valor de repercusión del suelo para el uso residencial en vivienda sujeta a algún régimen de protección se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa específica aplicable partiendo del valor máximo de la vivienda, del coeficiente máximo de repercusión de suelo y de la edificabilidad computable a materializar para su ejecución.

A su vez, el valor máximo en venta se establece en función de la superficie útil de la vivienda y de sus anejos, del módulo básico estatal y del coeficiente de precio máximo correspondiente al ámbito municipal.

Las superficies útil y construida consideradas, los coeficientes de precio máximo del municipio y el porcentaje de repercusión máxima de suelo dependen a su vez de la modalidad de vivienda de que se trate, habitualmente régimen general, aunque en supuestos excepcionales puede plantearse también vivienda joven



La normativa oficial de aplicación es la siguiente:

1) Normativa estatal:

- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo.
- Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de enero de 2012 por el que se fija el precio básico nacional para 2012.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

2) Normativa autonómica:

- Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.
- Ley 9/2010 de 30 de agosto del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.

Aplicando dicho procedimiento tasado se obtienen los siguientes valores de repercusión de suelo, en función de la modalidad de vivienda:

a) vivienda régimen general:

Vivienda tipo considerada:

Superficie útil	edificabilidad materializada
Vivienda: 90,00m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup> .e
Anejos: 33,00 m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> de garaje y 8 m <sup>2</sup> de trastero)	Considerando una relación media construido/útil en tipología residencial de 1,20, para una vivienda de 90,00 m <sup>2</sup> útiles se requiere materializar una edificabilidad de aprox. 110 m <sup>2</sup> , teniendo en cuenta que las superficies destinadas a usos complementarios (anejos de garaje y trastero) no computan edificabilidad.

Precio básico: 758 eur/m<sup>2</sup> útil.

Coefficiente ámbito municipal de Valladolid AM1º: 2,08

Coefficiente anejos: 0,60 (60% del precio por m<sup>2</sup> útil de vivienda)

Repercusión máxima del suelo: 0,20 (20%)

$$\text{Valor Repercusión Suelo VPPG} = \frac{758,00 \times 2,08 \times (90,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,20}{110,00}$$

Valor Repercusión Suelo VPPG = 314.75 eur/m<sup>2</sup>.e.



b) vivienda joven. Dependerá del tipo de vivienda considerada y que puede oscilar entre 50,00 y 70,00 m<sup>2</sup> de superficie útil, optándose por el tamaño medio de 60,00 m<sup>2</sup>.

Vivienda tipo considerada:

Superficie útil	edificabilidad materializada
Vivienda media : 60,00m <sup>2</sup>	75,00 m <sup>2</sup> .e
Anejos: 33,00 m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> de garaje y 8 m <sup>2</sup> de trastero)	Considerando una relación media construido/útil en tipología residencial de 1,25, para una vivienda de 60,00 m <sup>2</sup> útiles se requiere materializar una edificabilidad de aprox. 75 m <sup>2</sup> , teniendo en cuenta que las superficies destinadas a usos complementarios (anejos de garaje y trastero) no computan edificabilidad.

Precio básico: 758 eur/m<sup>2</sup> útil.

Coefficiente ámbito municipal de Valladolid AM1º: 2,34

Coefficiente anejos: 0,60 (60% del precio por m<sup>2</sup> útil de vivienda)

Repercusión máxima del suelo: 0,25 (25%)

Valor Repercusión Suelo VPJOVEN =  $\frac{758,00 \times 2,34 \times (60,00 + 33,00 \times 0,60)}{75,00} \times 0,25$

Valor Repercusión Suelo VPJOVEN (60m<sup>2</sup>) = 471,81 eur/m<sup>2</sup>.e

#### 4.3 precios de referencia en uso residencial de uso industria

El precio del valor en venta de producto terminado de contenedor industrial de tipo medio en Valladolid se viene estimando en un rango comprendido entre 600,00 y 720,00 euros /m<sup>2</sup> construido en función de la tipologías del establecimiento industrial y superficie de parcela, de tal forma que se adopta el valor más bajo para establecimientos de industria extensiva en gran parcela y el valor más alto para industria pequeña y/o naves nido.

#### 4.4 precios de referencia en otros usos

Dado que normalmente no existen datos de mercado estandarizados para otros usos de tipo terciario, equipamiento privado o usos especiales, el precio del valor en venta de producto terminado se determina en cada caso en función de las características, tipología y emplazamiento concretos, bien en base a estimaciones propias o bien mediante consulta al COAPI.

#### 4.5 Valor de construcción

Con carácter general se adoptan las siguientes referencias de costes de construcción:



USOS	Vc (eur/m2.e)
Residencial colectivo tipo alto	825,00
Residencial colectivo tipo medio	750,00
Residencial unifamiliar	750,00
Superficie Comercial( > 1000 m2)	430,00
Comercial (< 1000 m2)	535,00
Terciario	535,00
Hotelero tipo medio	750,00
Equipamiento privado especial	535,00
Equipamiento privado general	475,00
Industrial (Industria-escaparate)	400,00
Industrial (Industria, taller, almacén)	330,00
Usos especiales	se extrapolan y/o promedian los costes de los usos más afines
Usos mixtos	

Los costes señalados, que incorporan su parte proporcional de anexos, se vienen aplicando desde el año 2008, habiendo permanecido bastante estables desde entonces. En todo caso, son susceptibles de revisarse y actualizarse con arreglo a la evolución que en un futuro pudiera producirse.

Cuando se disponga de proyectos específicos de referencia, se podrán adoptar motivadamente otros costes contemplados en los mismos.

## 5

### criterios para valoración de inmuebles edificados

#### 5.1 tasación de inmuebles edificados con características normales

Para la valoración de inmuebles edificados con características tipológicas y constructivas normales para los que exista un mercado regular resultaría de aplicación preferente la metodología de tasación conjunta de suelo y edificación que, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 24.2 del TRLS y 24 RVLS habrá de realizarse por el método de comparación.

Para aplicar dicho método, en el art 24.1 RVLS se prevé la consideración de un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables que permitan establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración con un grado de certidumbre suficiente.

Para conformar un conjunto de muestras comparables en los términos previstos en el art 24.1 RVLS puede partirse de testigos de información de mercado facilitados periódicamente por el COAPI.

En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica, en el art 24.2 RVLS se señala que podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios.

#### 5.2 homogeneización por antigüedad y estado de conservación

Para proceder a la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del RVLS, aplicados en función del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:



$$VIE = Vv \times [(1 - \beta \times F) / (1 - \beta_i \times F)]$$

Siendo:

VIE = Valor en venta del inmueble, homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

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 objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se siguen los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RVLS.

### 5.3 tasación de inmuebles edificados con características singulares

Para la valoración de inmuebles con características singulares en atención a su uso, emplazamiento, disposición estructural y constructiva, protección cultural, etc, para los que no exista posibilidad de fijar datos de mercado contrastables y no pueda establecerse una tasación conjunta por el método de comparación o la técnica de homogeneización de precios, el valor se obtendrá considerando por un lado el componente suelo y por otro el valor de la construcción.

$$VIE = VS + VC$$

Por su parte, el valor del componente suelo se obtendrá por el método del valor residual conforme a lo señalado en apartados precedentes de la presente guía en tanto que el valor de la edificación se determinará en función del valor de reposición bruto de la construcción a nuevo, debidamente corregido en función de la antigüedad y estado de conservación.

Para determinar el valor de la construcción se aplica la expresión clásica:

$$VC = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

VC = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se siguen los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RVLS.



## 5.4 tasación parcial de edificaciones

---

Para la valoración parcial de construcciones resultaría de aplicación la metodología del valor de reposición bruto, circunscrito a aquellos elementos o partes a valorar y debidamente corregido en función de la antigüedad y estado de conservación que presenten, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.