I. Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2021, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la nueva "Norma Técnica de Valoraciones" aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, contempla, en su artículo 57.1, los distintos medios de comprobación de valores que pueden ser aplicados por la Administración Tributaria. Entre ellos, la letra e) hace mención específica al "dictamen de peritos de la Administración".

Por su parte, el artículo 160 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece diversas exigencias en el procedimiento de comprobación de valores efectuado a través del dictamen de peritos de la Administración. Así, su apartado 2 establece que "en el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas".

A continuación, el apartado 3 del citado artículo 160 del Reglamento General, dictado en desarrollo de la Ley General Tributaria, dispone que "la propuesta de valoración resultante de la comprobación de valores realizada mediante cualquiera de los medios a que se refiere el artículo 57 de la Ley General Tributaria (entre los que se encuentra el dictamen de peritos de la Administración), deberá ser motivada (…) la propuesta de valoración recogerá expresamente la normativa aplicada y el detalle de su aplicación".

De forma particular, la letra c) del artículo 160.3 del Reglamento General exige que las propuestas de valoración efectuadas por dictamen de peritos de la Administración "deberán expresar de forma concreta los elementos de hecho que justifican la modificación del valor declarado, así como la valoración asignada. Cuando se trate de bienes inmuebles se hará constar expresamente el módulo unitario básico aplicado, con expresión de su procedencia y modo de determinación, y todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, con expresión concreta de su incidencia en el valor final y la fuente de su procedencia".

De la normativa citada anteriormente, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, extrae mayores precisiones de exigencia para los dictámenes de peritos de la Administración, en orden a la fundada motivación (expresión de criterios, elementos de juicio y datos considerados), la singularización (o individualización de la valoración del inmueble), la inspección personal del inmueble por parte del perito, así como la modulación en la utilización de los distintos métodos de valoración deducidos de la normativa tributaria por los peritos de la Administración, como es el caso del recurso a los precios medios de mercado o el de comparación en el mercado.

Con tales finalidades se dictó la Resolución de 18 de octubre de 2017, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la "Norma Técnica de Valoraciones" aplicable a los dictámenes de peritos de la Administración, relativos a los bienes de naturaleza urbana y bienes de naturaleza rústica con construcciones, para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles a efectos de liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, modificada posteriormente en dos ocasiones. Esta Resolución dejó sin efecto la Resolución de 19 de noviembre de 2012, de la Dirección General de Tributos, sobre la motivación de los dictámenes periciales sobre construcciones urbanas, y la Resolución de 14 de febrero de 2013, del Director General de Tributos, por la que se aprueba la Instrucción 1/2013, por la que se determinan los inmuebles que serán objeto de reconocimiento personal por los peritos en las comprobaciones de valor.

Ahora, la presente Resolución, que sustituye a la citada anteriormente, trata de ajustar las actuaciones de los técnicos dependientes de la Dirección General de Tributos del Gobierno de Aragón, cuando han de elaborar dictámenes valorando inmuebles urbanos y bienes rústicos con construcciones, en cualquier clase de suelo, a lo dispuesto en el citado Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria, así como a los criterios generales consolidados en la jurisprudencia, doctrina que no ha resultado del todo pacífica, y que continúa evolucionando en esta materia, pero que debe culminar en un

csv: BOA20210429001

deseado equilibrio entre la exigencia de ciertos requisitos técnicos y el margen de maniobra discrecional inherente a toda pericia profesional.

La naturaleza de la pericia, a diferencia de otros medios de comprobación de valor, precisa de la intervención del perito y la consideración de unas apreciaciones técnicas sobre determinados aspectos que pudieran afectar en la comprobación del valor. Con el requisito de la competencia profesional y titulación habilitante, la normativa reconoce implícitamente a la naturaleza de la pericia los criterios y apreciaciones técnicas que se manifiesten en la medida en que estén razonados. Esta situación de reconocimiento de su competencia profesional lleva a considerar el alcance de la discrecionalidad que resulta admisible en la pericia frente a la simple lectura de datos preestablecidos, que no necesariamente precisaría de la intervención de un técnico cualificado.

La determinación del valor real de los inmuebles puede responder a una extensa relación de circunstancias y el grado de incidencia que cada una de ellas puede representar sobre el valor comprobado resulta imposible de parametrizar de forma anticipada con el rigor requerido para precisar el valor de cualquier supuesto concreto. Pretender determinar una serie de valores y parámetros preestablecidos, por más seguridad jurídica que se presuma, es una técnica forzada que podría desvirtuar el fin último de obtener un valor real.

En este sentido, la flexibilidad que resulta posible en el ejercicio de la pericia permite responder, en modo más preciso, a la determinación del valor real que mediante la utilización de otros sistemas de valores y coeficientes.

Si bien se reconoce este margen discrecional, no parece prudente presuponer por ello la arbitrariedad del perito por la dificultad en encontrar una previa lectura del dato considerado. No obstante, a fin de dar transparencia y acotar el margen discrecional en las actuaciones del perito de la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de Aragón, se dicta la presente Norma Técnica de Valoraciones. Sus consideraciones se fundamentan en las conclusiones resultantes del análisis cotidiano de valores que se realiza en las actuaciones ordinarias de comprobación de valor por perito de la Administración Tributaria en el ámbito tributario correspondiente.

La experiencia adquirida por haber realizado más de cuatrocientas mil tasaciones desde 2010 a la actualidad, en el ámbito funcional del Servicio de Valoración Inmobiliaria de la Administración Tributaria de Aragón, permite ajustar el grado de incidencia con que influyen distintas características sobre el valor del bien inmueble y que se sintetizan en los valores establecidos en los anexos I y II de esta Resolución. El contenido de la Norma Técnica son unas pautas básicas que deben guiar las actuaciones de comprobación de valor de bienes inmuebles urbanos y bienes rústicos con construcciones cuando éstas se realicen mediante dictamen de peritos de la Administración. Se identifican determinadas circunstancias susceptibles de ser consideradas y los valores que ponderan el grado de incidencia de las mismas. Para algunos supuestos, la ponderación de su incidencia sobre el valor del bien inmueble se establece de forma acotada entre unos límites máximo y mínimo cuyas circunstancias se definen, dejando al juicio de la pericia la consideración del específico valor del coeficiente dentro de estos límites en función de las circunstancias particulares observadas; no obstante, en situaciones especiales, cuando se aprecie la necesidad de adoptar para alguna de las circunstancias descritas un valor no coincidente con los contemplados en esta norma, se podrá modificar dicho valor, siempre de forma razonada.

Con respecto al valor de las construcciones, el sistema de valoración está presidido por la idea de conseguir la mayor seguridad jurídica y un alto grado de transparencia de las actuaciones administrativas y sus métodos. Para ello, el proceso de comprobación de valor de las construcciones toma como referencia las bases que fundamentan las normas técnicas existentes al respecto en la normativa catastral y en su caso, en aquellos otros estudios y consideraciones que resulten de la experiencia y conocimiento de su aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón. Particularmente, la valoración de bienes rústicos con construcciones se remite a los módulos de costes publicados por el Departamento competente en materia de Agricultura a efectos de valorar los gastos e inversiones subvencionables en materia de modernización de las explotaciones agrarias y de instalación de jóvenes agricultores. Los criterios, aportados por unas y otros, se integran en esta Norma Técnica que se justifica en el rigor de los conocimientos técnicos para, con carácter vinculante, guiar determinadas actuaciones de comprobación de valor seguidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. La aprobación y publicación de las mismas se promueve como garantía jurídica y de transparencia de las actuaciones de la Administración.

Los fundamentos técnicos, los aspectos considerados y las remisiones normativas necesarias para la completa comprensión del sistema de valoración se detallan en el contenido de estas normas técnicas.

csv: BOA20210429001

El anexo I contiene los módulos básicos de la construcción considerados para cada municipio en el ejercicio correspondiente. Para su determinación en cada municipio se ha acudido a los valores de coordinación aprobados anualmente por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de la Dirección General de Catastro y a los establecidos en la correspondiente ponencia de valores, ajustando aquellos en los que se ha apreciado variación, en función de las circunstancias marcadas por la evolución socioeconómica del municipio en relación a su entorno.

Los coeficientes correctores susceptibles de ser considerados para determinar el valor de la construcción se establecen en el anexo II de la presente Resolución.

Con respecto al valor de los suelos ocupados o vacantes de edificación, el sistema de valoración, con idéntica motivación que la expuesta para las construcciones, busca conseguir la mayor seguridad jurídica y un alto grado de transparencia de las actuaciones administrativas en los métodos y aspectos tomados en consideración para la determinación del valor comprobado. Para la obtención del módulo básico del suelo, se acude preferentemente al método residual o al de comparación, partiendo de transmisiones de inmuebles que sirvan de referencia al bien a valorar. El proceso seguido, sus fundamentos y aspectos técnicos considerados, necesarios para la completa comprensión del sistema de valoración, se detallan en el contenido de estas normas técnicas.

En algunos casos, debido a la escasa actividad inmobiliaria, no resulta posible identificar un número suficientemente representativo de muestras comparables con el bien a valorar. Para estos casos, de forma alternativa, se posibilita determinar el módulo básico del suelo con el correspondiente a la zona de valor establecida por Catastro para el ejercicio correspondiente, pudiendo realizar, de forma razonada, los ajustes que se estimen oportunos, en función de la evolución socioeconómica del municipio y de las características concretas del bien en cuanto a su emplazamiento y tipología. El valor de repercusión o unitario de la zona de valor así establecida será el correspondiente a la Circular de 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores y las posteriores actualizaciones para cada ejercicio anual, publicadas por la Dirección General del Catastro. En el supuesto de suelos rústicos con construcciones no agrícolas, el módulo básico del suelo se corresponderá con el Módulo Básico de Repercusión del municipio. Para suelos rústicos ocupados con edificaciones de tipología agrícola, ganadera o forestal se aplicará el MBR-7, valor mínimo asignado por Catastro a los municipios de Aragón.

El anexo II incluye las circunstancias y los valores que se determinan para los coeficientes correctores susceptibles de ser utilizados en la valoración del suelo, tanto si se valora atendiendo a sus características específicas, como si se valora en función de la construcción que se ubica o es susceptible de ubicarse sobre él.

El módulo básico del suelo podrá quedar expresado como módulo básico de repercusión conforme al uso y tipología edificatoria, aplicándose en este caso a la superficie construida o a la materializable u óptima estimada, o como módulo básico unitario considerando la edificabilidad definida por el planeamiento o la habitual de la zona, aplicándose en este caso a la superficie de suelo a valorar.

Finalmente, con respecto al valor conjunto, se recogen determinados aspectos que afectan al valor resultante de la suma del valor del suelo y de la construcción. En función de las circunstancias consideradas, este valor conjunto podrá corregirse con los coeficientes expresados a tal fin en el anexo II.

Si el método analítico viene a determinar el valor del inmueble deducido a partir del valor del suelo y de la construcción, la comprobación de valor puede realizarse, alternativamente, en los supuestos que sea posible, por comparación con otras muestras de similares características. En estos casos, la procedencia de los datos fundamentales referidos a las muestras consideradas tomará de base, con carácter preferente, los que consten en registros oficiales. De atender a muestras procedentes de ofertas de mercado, por su menor precisión, deberá advertirse expresamente esta circunstancia y, en su caso, proceder a la comprobación que sea posible de los datos de la oferta, así como a la corrección que quepa considerar en el precio por el margen de negociación. Cuando las muestras consideradas presenten características en las que se aprecie un alto grado de similitud con el bien a valorar y un bajo grado de dispersión entre sus valores, no será necesaria la aplicación de factores de homogeneización.

La sentencia del Tribunal Supremo (en adelante STS) de 29 de marzo de 2012, resolviendo el recurso de casación para la unificación de doctrina número 34/2010, ha recordado que su criterio es que, para que puedan entenderse debidamente motivados los dictámenes periciales emitidos por la Administración Tributaria para la comprobación de valores respecto a bienes inmuebles, cuando para tal valoración sea necesaria o simplemente tenida en cuenta

csv: BOA20210429001

-circunstancia que solamente pueden ser consideradas a la vista del mismo-, resulta preciso que se haya realizado la visita correspondiente para la comprobación de la concurrencia y evaluación de tales circunstancias. De tal modo que no podría evacuarse el dictamen debidamente motivado sobre la base de circunstancias como el estado de conservación o la calidad de los materiales utilizados, si no es porque previamente han sido consideradas las mismas respecto al inmueble concernido en razón de la correspondiente visita y toma de datos.

Por su parte, el artículo 160, apartado 2, del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece que: “En el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. La negativa del poseedor del bien a dicho reconocimiento eximirá a la Administración tributaria del cumplimiento de este requisito”.

Lo dispuesto en la norma reglamentaria atribuye un carácter excepcional al reconocimiento personal del perito del inmueble a valorar. Tal reconocimiento sólo resultaría preceptivo cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas.

No obstante lo anterior, la doctrina jurisprudencial ha adoptado con carácter general el criterio de la necesidad de que el perito de la Administración reconozca de modo personal y directo los bienes inmuebles que debe valorar. En su caso, ha de razonarse individualmente y caso por caso, con justificación racional y suficiente, por qué resulta innecesaria de no llevarse a cabo, la visita al inmueble.

A la vista de la aparente contradicción entre la jurisprudencia y la norma reglamentaria, se ha considerado procedente adecuar el contenido de esta Norma Técnica a los criterios jurisprudenciales.

Las novedades de esta nueva “Norma Técnica de Valoraciones” respecto a su predecesora responden a varios motivos. En su complejidad, este texto contiene algunos aspectos que, en la experiencia de su aplicación en este tiempo, se ha advertido que pudieran dar lugar a diferentes interpretaciones. Aun cuando esta norma únicamente vincula al perito de la Administración, y al objeto de perfeccionar el documento y dotar a la nueva “Norma Técnica de Valoraciones” de la mayor claridad posible, se considera oportuno proceder a la modificación de dichos aspectos.

De esta manera, se modifican los apartados noveno, cálculo del valor real de bienes inmuebles edificados urbanos; y decimosegundo, valoración de los suelos rústicos con construcciones. Del anexo II, se modifica el coeficiente 1.1.6, gastos necesarios para materializar el aprovechamiento; y se suprimen los apartados 1.1.7, 1.2.5 y 3.5, de incompatibilidad de coeficientes.

Por otra parte, la reciente Sentencia del Tribunal Supremo 39/2021, de 21 de enero, hace necesario revisar el contenido del apartado decimoséptimo en relación a los inmuebles que serán objeto de reconocimiento personal por los peritos en las comprobaciones de valor.

Finalmente, conforme a la circular de la Dirección General del Catastro 02.04/2021/P de 16 de marzo, de actualización de la circular 01.04/2020/P, de 14 de enero, sobre ponencias de valores, para el año 2021, se modifica el anexo I al objeto de actualizar los valores del módulo básico de la construcción (MBC) para las jerarquías MBC1 y MBC2 a partir del ejercicio 2021 y se aprovecha para establecer un valor de MBC diferenciado para barrios rurales y agregados tanto en el municipio de Tauste como en el municipio de Zaragoza. Adicionalmente, dentro de este anexo I, se añade un apartado 4 -Supuestos particulares- para el cálculo del valor de construcciones de tipología industrial, en ámbitos con uso industrial.

Por último, como consecuencia de la publicación de la citada circular 02.04/2021/P de 16 de marzo, se incorporan al anexo III de esta “Norma Técnica de Valoraciones”, con similar motivación que la expuesta en el ejercicio 2020, los valores correspondientes para el ejercicio 2021 con la jerarquía de sesenta valores de suelo, tanto en módulo de valor unitario, como en módulo de valor de repercusión.

En consecuencia, considerando que el artículo 1.1.h) del Decreto 311/2015, de 1 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Hacienda y Administración Pública, atribuye a dicho Departamento “el ejercicio de las competencias que correspondan a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos y de aquellos tributos propios cuya gestión tenga encomendada”, funciones que corresponde ejecutar a la Dirección General de Tributos, entre las que se encuentran, vía artículo 18, a través del Servicio de Valoración Inmobiliaria, la de asesorar sobre los criterios de valoración de bienes inmuebles, la coordinación de las actuaciones de los técnicos en

csv: BOA20210429001

materia de valoración inmobiliaria, la emisión de informes de comprobación de valor, el estudio y análisis del mercado inmobiliario, la elaboración de los valores de referencia de inmuebles, el estudio y análisis de los condicionantes físicos, urbanísticos y económicos, e inspección de las fincas, para la elaboración de los dictámenes, entre otras funciones.

Por todo ello, resuelvo:

Primero.— *Ámbito de aplicación.*

La presente Resolución es de aplicación a las comprobaciones de valor realizadas mediante dictamen de perito de la Administración, en el ámbito de aplicación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales, y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, de los bienes inmuebles urbanos y los bienes rústicos con construcciones a que se refiere el punto siguiente.

Segundo.— *Definición de bienes inmuebles urbanos y bienes rústicos con construcciones.*

A los efectos de la presente Orden tendrán la consideración de bienes inmuebles urbanos y bienes rústicos con construcciones los siguientes:

1. Se considera bienes inmuebles urbanos aquellos que cuenten con servicios urbanísticos o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, los que se incluyan en áreas consolidadas por la edificación, los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados y aquellos en los que se prevea su posible transformación de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

2. Se consideran bienes rústicos con construcciones todos los suelos de naturaleza rústica que incluyan edificaciones de cualquier tipología. Estas edificaciones pueden ser construcciones de tipología agraria con usos de almacén de cosechas, maquinaria y aperos o naves ganaderas y sus elementos auxiliares y los directamente relacionados con la explotación de los recursos naturales, agrícolas, ganaderos, forestales o paisajísticos, incluidas las industrias agrarias tales como bodegas, almazaras, fábricas de pienso, centrales hortofrutícolas, etc.; o bien construcciones de tipología urbana, tales como viviendas rurales de uso ocasional o de primera residencia, naves de tipo industrial o comercial, así como cualquier otro uso de naturaleza urbana sobre suelo rústico.

Tercero.— *Valoración de las construcciones en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico.*

1. A los efectos de las presentes normas tendrán la consideración de construcciones en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico las definidas en la Norma 5 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

2. El valor de una construcción en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico será el resultado de multiplicar la superficie construida según el uso considerado por el valor unitario correspondiente a cada uso, a excepción de que se trate de locales comerciales, en los que la superficie a adoptar será la útil. Dicho valor unitario se obtiene aplicando al módulo básico de la construcción, establecido en el anexo I para el ejercicio anual y área económica correspondiente, los coeficientes correctores del valor de las construcciones establecidos en el anexo II, que le sean de aplicación.

3. La superficie construida se detallará en metros cuadrados y se considerará la que aparece en la base de datos catastrales contrastada con el documento público y en su defecto con lo declarado por el contribuyente o mediante visita a la finca.

4. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de la edificación y, en su caso, de los ejes de las medianeras, deducida la superficie de los patios de luces.

También se incluirá como superficie construida el cincuenta por ciento (50%) de los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computaran en la totalidad de su superficie.

En el caso de que la edificación disponga de elementos comunes, estos se imputaran como superficie construida del bien, en la proporción correspondiente.

En el caso de aparcamientos y trasteros, la superficie construida se calculará sumando a la superficie útil, la parte proporcional que le corresponda en los elementos comunes tales como: rampas y escaleras de acceso, calles de circulación, vestíbulos de independencia, etc.

csv: BOA20210429001

5. Para establecer las características de la construcción de los bienes, tales como tipología, categoría, antigüedad, estado de conservación y adecuación funcional, se acudirá principalmente a la información que al respecto figure en la base de datos de catastro, salvo que el técnico aprecie que dichas características no se corresponden con la realidad existente en el momento al que deba referirse la valoración o que se aporte documentación acreditativa de las mismas.

Cuarto.— *Cálculo del valor real de la construcción, en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico (Vc).*

El valor de las construcciones se determinará aplicando al Módulo Básico de la Construcción los coeficientes correctores que le sean de aplicación en función de sus características específicas, en base a la siguiente expresión:

$$\text{Vuc s/usos} = \text{MBC} \times (\text{coef. 2.1} \times \text{coef. 2.2} \times \text{coef. 2.3} \times \text{coef. 2.4})$$

$$\text{Vc} = \sum(\text{Vuc s/usos} \times \text{Sc s/usos})$$

Donde:
Vc = Valor de la construcción expresado en €.
Vuc = Valor unitario de la construcción expresado en €/m² construido.
MBC = Módulo básico de la construcción expresado en €/m² construido (anexo I).
Sc = Superficie construida expresada en m² construido.
Coef. 2.1 = Tipología y Categoría Constructiva (anexo II).
Coef. 2.2 = Antigüedad (anexo II).
Coef. 2.3 = Estado de Conservación (anexo II).
Coef. 2.4 = Depreciación Funcional o Inadecuación (anexo II).

Quinto.— *Cálculo del valor real del coste de ejecución de la obra (Ce), en bienes inmuebles urbanos o de tipología urbana en suelo rústico.*

En las declaraciones de obra nueva la base imponible la constituye el coste de ejecución de la obra (Ce), en el que no estarán incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales, ni los tributos que gravan la construcción. La consideración de los aspectos excluidos se justifica en la siguiente expresión:

$$\text{Ce} = \text{Vc} / \text{Coef. 2.5}$$

Donde:
Vc = Valor de la construcción calculada según el punto cuarto.
Coef. 2.5 = Coeficiente de obra nueva, porcentaje que representa el beneficio contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción (anexo II).

Sexto.— *Valoración del suelo urbano.*

1. A los efectos de la presente Orden se consideraran suelos urbanos los suelos definidos en la misma como bienes inmuebles urbanos, el suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico en las categorías de consolidado y no consolidado, el suelo urbanizable clasificado por el planeamiento urbanístico con cualquiera de las categorías previstas por la legislación urbanística en el que razonadamente se aprecien elementos urbanos que afecten a su valor básico, así como aquellos que no estando clasificados por el planeamiento o en defecto de este, permitan su posible transformación de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

2. El módulo básico del suelo urbano podrá quedar expresado como módulo básico de repercusión, referido a la superficie edificada o edificable y uso considerado o como módulo básico unitario referido a la superficie de suelo y uso considerado.

3. La valoración por repercusión o unitario se realizará tomando como referencia los criterios establecidos en la Norma 9 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

4. Para establecer las características del suelo considerado como urbano se acudirá preferentemente a la información que sobre el mismo exista en la base de datos catastral, contrastada con la que figure en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación y la descripción que figure en la escritura pública salvo que el técnico aprecie que dichas características

csv: BOA20210429001

no se corresponden con la realidad existente en el momento al que deba referirse la valoración o que se aporte documentación acreditativa de las mismas.

5. El valor del suelo urbano calculado en función de sus determinaciones urbanísticas o en base a la edificación materializada o materializable, podrá ajustarse con los coeficientes correctores que le resulten de aplicación de conformidad con lo previsto en el anexo II.

6. Para los suelos urbanizables delimitados o no delimitados sin ordenación pormenorizada, en los que no sea posible apreciar elementos urbanos, o no existan suficientes muestras comparables, el valor del suelo será el resultado de multiplicar la superficie de suelo por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,6 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en los artículos 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Séptimo.— *Determinación del módulo básico del suelo urbano (MBS).*

El módulo básico del suelo urbano se podrá deducir por el medio que técnicamente el perito considere más adecuado de entre los siguientes:

1. Valor deducido por el método residual.

Media del valor del suelo, unitario o de repercusión, de una serie de muestras edificadas, de características similares o asimilables a las del bien a valorar. El valor unitario o de repercusión de cada muestra considerada se obtendrá por el método residual estático, es decir, descontando del valor de la muestra los gastos y beneficios de promoción y el valor de la construcción.

Mediante la aplicación de los coeficientes correctores concretos de cada muestra considerada, se obtiene un módulo básico genérico del suelo, que posteriormente se ajustará a las circunstancias concretas del bien a valorar, con la aplicación de los coeficientes de singularización que le correspondan.

a) Método residual aplicado para la obtención del módulo básico unitario del suelo:

$$MBSu = \sum (Vusm) / nº \text{ de muestras}$$
$$Vusm = [(Vma / (coef.\ 3.1 \text{ al } 3.4)) - Vcm] / (Ssm \times coef.\ 1.1.1 \text{ al } 1.1.5)$$

Donde:
MBSu = Módulo básico unitario del suelo expresado en €/m² de suelo.
Vusm = Valor unitario del suelo de la muestra expresado en €/m² de suelo.
Vma = Valor de la muestra actualizado a la fecha de devengo expresado en €, Valor de la muestra x coef. 5.
Vcm = Valor de la construcción de la muestra expresado en €, calculado según punto cuarto.
Ssm = Superficie del suelo de la muestra expresado en m² de suelo.
Coef. 3.1 al 3.4 = Coeficientes correctores del valor conjunto del suelo y la construcción (anexo II).
Coef. 1.1.1 al 1.1.5 = Coeficientes correctores del valor del suelo en función de sus características específicas (anexo II).

b) Método residual aplicado para la obtención del módulo básico de repercusión del suelo:

$$MBSr = \sum (Vrsm) / nº \text{ de muestras}$$
$$Vrsm = [(Vma / (coef.\ 3.1 \text{ al } 3.4)) - Vcm] / (Scm \times coef.\ 1.2.1 \text{ al } 1.2.4)$$

Donde:
MBSr = Módulo básico de repercusión del suelo expresado en €/m² construido.
Vrsm = Valor de repercusión del suelo de la muestra expresado en €/m² construido.
Vma = Valor de la muestra actualizado a la fecha de devengo, Valor de la muestra x coef. 5, expresado en €.
Vcm = Valor de la construcción de la muestra expresado en €, calculado según punto cuarto.
Scm = Superficie construida de la muestra, expresada en m² construidos.
Coef. 3.1 al 3.4 = Coeficientes correctores del valor conjunto del suelo y la construcción (anexo II).
Coef. 1.2.1 al 1.2.4 = Coeficientes correctores del valor del suelo en función de la edificación materializada o materializable (anexo II).

csv: BOA20210429001

2. Valor deducido por comparación con otras muestras de suelo.

Media del valor del suelo, unitario o de repercusión, de una serie de muestras de suelo de características similares o asimilables a las del bien a valorar. El valor unitario o de repercusión de cada muestra considerada se obtendrá aplicando a cada una de ellas los coeficientes de singularización que les sean de aplicación, obteniendo así un módulo básico genérico, que posteriormente se ajustará a las características concretas del bien a valorar mediante la aplicación de los coeficientes correctores que le sean de aplicación.

a) Método de comparación aplicado para la obtención del modulo básico unitario del suelo:

$$MBSu = \sum (Vusm) / nº \text{ de muestras}$$
$$Vusm = Vma / (Ssm \times \text{coef. } 1.1.1 \text{ al } 1.1.5)$$

Donde:
MBSu = Módulo básico unitario del suelo expresado en €/m² de suelo.
Vusm = Valor unitario del suelo de la muestra expresado en €/m² de suelo.
Vma = Valor de la muestra actualizado a la fecha de devengo expresado en €, Valor de la muestra x coef. 5.
Ssm = Superficie del suelo de la muestra expresada en m² de suelo.
Coef. 1.1.1 al 1.1.5 = Coeficientes correctores del valor del suelo en función de sus características específicas (anexo II).

b) Método de comparación aplicado para la obtención del modulo básico de repercusión del suelo:

$$MBSr = \sum (Vrsm) / nº \text{ de muestras}$$
$$Vrsm = Vma / (Sedm \times \text{coef. } 1.1.1 \text{ al } 1.1.5)$$

Donde:
MBSr = Módulo básico de repercusión del suelo expresado en €/m² construido.
Vrsm = Valor de repercusión del suelo de la muestra expresado en €/m² construido.
Vma = Valor de la muestra actualizado a la fecha de devengo expresado en €, Valor de la muestra x coef. 5.
Sedm = Superficie edificable de la muestra, expresada en m² construibles.
Coef. 1.1.1 al 1.1.5 = Coeficientes correctores del valor del suelo en función de sus características intrínsecas (anexo II).

3. Por referencia a los valores unitarios o de repercusión considerados por catastro de conformidad con la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencia de valores y las posteriores actualizaciones para cada ejercicio.

MBSu = Valor unitario s/zona de valor de Catastro, expresado en €/m² de suelo.

MBSr = Valor de repercusión del suelo s/zona de valor y uso/destino de Catastro, expresado en €/m² construido.

4. En caso de suelos destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, estos se valorarán conforme a lo establecido en la normativa que resulte de aplicación.

Octavo.— *Cálculo del valor real del suelo urbano (Vs).*

El valor del suelo urbano, vacante de edificación o edificado, se podrá calcular por el medio que el técnico considere más adecuado de entre los siguientes:

1. Valoración mediante la aplicación del módulo básico unitario del suelo:

Para obtener el valor del suelo se aplicarán al módulo básico unitario del suelo, obtenido por alguno de los medios expuestos en el punto séptimo, los coeficientes correctores detallados en el anexo II que le sean de aplicación y la superficie de suelo.

$$Vs = \sum (MBSu \text{ s/usos} \times \text{coef. Correct. } (1.1.1 \text{ al } 1.1.5) \times \text{Sup. de suelo s/usos}) - \text{Coste } 1.1.6$$

Donde:
MBSu = Módulo básico unitario del suelo expresado en €/m² de suelo.
Coef. 1.1.1 al 1.1.5 = Coeficientes correctores del valor del suelo en función de sus características intrínsecas (anexo II).

csv: BOA20210429001

Coste 1.1.6 = Gastos necesarios para materializar el aprovechamiento en suelo urbano (anexo II).

2. Valoración mediante la aplicación del módulo básico de repercusión del suelo:

a) En función de la superficie edificable:

Para obtener el valor del suelo se aplicarán al módulo básico de repercusión del suelo obtenido por alguno de los medios expuestos en el punto séptimo, los coeficientes correctores detallados en el anexo II que le sean de aplicación y la superficie edificable.

$$Vs = \sum (MBSr\ s/usos \times coef.\ Correct.\ (1.1.1\ al\ 1.1.5) \times Sup.\ edificable\ s/usos) - Coste\ 1.1.6$$

Donde:

MBSr = Módulo básico de repercusión del suelo expresado en €/m² construido.

Coef. 1.1.1 al 1.1.5 = Coeficientes correctores del valor del suelo en función de sus características específicas (anexo II).

Coste 1.1.6 = Gastos necesarios para materializar el aprovechamiento en suelo urbano (anexo II).

Sup. edificable = superficie máxima edificable permitida por el planeamiento vigente o aquella que se estime como óptima, en función de las tipologías dominantes en la zona o de su adecuación al mercado inmobiliario, referido a la fecha a la que deba realizarse la valoración.

b) En función de la superficie edificada:

Para obtener el valor del suelo se aplicarán al módulo básico de repercusión del suelo obtenido por alguno de los medios expuestos en el punto séptimo, los coeficientes correctores detallados en el anexo II que le sean de aplicación y la superficie construida.

$$Vs = \sum (MBSr\ s/usos \times coef.\ correctores\ (1.2.1\ al\ 1.2.4) \times Sup.\ construida\ s/usos - Coste\ 1.1.6$$

Donde:

MBSr = Módulo básico de repercusión del suelo expresado en €/m² construido.

Coef. 1.2.1 al 1.2.4 = Coeficientes correctores del valor del suelo en función de la edificación materializada o materializable (anexo II).

Coste 1.1.6 = Gastos necesarios para materializar el aprovechamiento en suelo urbano (anexo II).

Noveno.— *Cálculo del valor real de bienes inmuebles edificados urbanos.*

La elección del método para determinar el valor de un inmueble urbano podrá realizarse por cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Por el método de comparación.

Siempre que haya un mercado suficiente, entendido como un mercado representativo y datos suficientes de inmuebles comparables.

Conocido el valor de bienes de características similares, se les aplican los coeficientes de homogeneización definidos en el anexo II que procedan (coef. 4.1 al 4.6), para ajustar su valor a las características específicas del bien a valorar.

$$V = MBB \times Sc - Coste\ 1.1.6$$
$$MBB = \sum (Vumh) / n^{o}\ de\ muestras$$
$$Vumh = (\ Vma\ \times\ coef.\ 4.1\ al\ 4.6\ ) / Scm$$

Donde:

V = Valor real del bien expresado en €.

MBB = Módulo básico del bien, expresado en €/m² construido.

Sc = Superficie construida del bien, expresada en m² construidos.

Coste 1.1.6 = Gastos necesarios para materializar el aprovechamiento en suelo urbano (anexo II).

Vumh = Valor unitario de la muestra homogenizado, expresado en €/m² construidos.

Vma = Valor de la muestra actualizado a la fecha de devengo expresado en €, Valor de la muestra x coef. 5.

Scm = Superficie de la muestra, expresada en m² construidos.

Coef. 4.1 a 4.6 = Coeficientes de homogeneización.

csv: BOA20210429001

2. Por el método analítico.

Cuando, respecto de las muestras que en principio pudieran entenderse como comparables, no se dispone de suficiente información de todas las circunstancias con posible afección al valor o, para situaciones con mercado deficiente, entendido como un mercado no representativo o sin suficientes datos de inmuebles comparables.

a) Aplicando a la suma del valor del suelo y el de la construcción, calculados según lo establecido en el punto octavo y el punto cuarto respectivamente, los coeficientes correctores del valor conjunto del suelo y la construcción definidos en el anexo II, que les sean de aplicación (coef. 3.1 al 3.4), según la siguiente fórmula:

$$V = (Vs + Vc) \times \text{coef. } 3.1 \text{ al } 3.4$$

Donde:
V = Valor real del bien expresado en €.
Vs = Valor del suelo del bien calculado según el punto octavo, expresado en €.
Vc = Valor de la construcción del bien calculado según el punto cuarto expresado en €.
Coef. 3.1 al 3.4 = Coeficientes correctores del valor conjunto del suelo y la construcción (anexo II).

b) A partir de la suma del módulo básico del suelo corregido con los coeficientes correctores en función de la superficie edificada más el módulo básico de la construcción corregido por los coeficientes correctores del valor de la construcción, a la que se le aplicarán los coeficientes correctores conjuntos del suelo y la construcción y la superficie construida, todo ello según la siguiente fórmula:

$$V = \sum (MBSr \times \text{coef. } 1.2.1 \text{ al } 1.2.4 + MBC \times \text{coef. } 2.1 \text{ al } 2.4) \times Sc \times \text{coef. } 3.1 \text{ al } 3.4 - \text{Coste } 1.1.6$$

Donde:
V = Valor real del bien expresado en €.
MBSr = Módulo básico de repercusión del suelo s/usos, expresado en €/m² construido.
MBC = Módulo básico de la construcción s/usos, expresado en €/m² construido.
Sc = Superficie construida del bien s/usos expresada en m² construidos.
Coef. 3.1 al 3.4 = Coeficientes correctores del valor conjunto del suelo y la construcción (anexo II).
Coste 1.1.6 = Gastos necesarios para materializar el aprovechamiento en suelo urbano (anexo II).

3. En el supuesto de que el bien inmueble objeto de valoración sea un inmueble en construcción o rehabilitación, su valor real se determinará según se ha dispuesto en los apartados anteriores, considerando el inmueble terminado y de nueva construcción, al que se le deducirán los gastos necesarios para su finalización. Dichos gastos deberán estar debidamente justificados.

Décimo.— *Cálculo del valor real de las construcciones agrarias.*

Preferentemente, y siempre que sea posible, el valor de las edificaciones agrarias más habituales tales como almacenes, naves, balsas, etc, se determinará utilizando como Valor Base (VB) de la tipología de las edificaciones presentes en la finca, el calculado a partir de los módulos de costes máximos a aplicar en las inversiones subvencionables por el Departamento con competencias en Agricultura y Ganadería en la Comunidad Autónoma de Aragón en las ayudas para modernización de explotaciones y de instalación de jóvenes agricultores. Estos módulos son establecidos y publicados anualmente por el citado Departamento. En estas disposiciones se fijan los módulos por metro cuadrado construido de las unidades de obra más habituales en las construcciones tanto de naves de almacenamiento agrario como de naves ganaderas. El cálculo del valor base de cada edificación presente en la parcela, se realiza como suma de las unidades de obra que la componen.

Los módulos publicados incluyen tanto el beneficio industrial como los gastos generales de la construcción. Para obtener el valor base final se sumará un cinco por ciento (5%) en concepto de tributos que gravan la construcción y honorarios profesionales.

Como norma general se aplicará el porcentaje establecido para determinar la influencia de los tributos que gravan la construcción y de los honorarios profesionales en el valor de las construcciones, salvo en aquellos casos, en los que la edificación valorada se aparte de lo habitual por el volumen de la obra, superficie o tipología, o se acredite un porcentaje diferente.

csv: BOA20210429001

El valor de las construcciones se determinará aplicando al Valor Base los coeficientes correctores que le sean de aplicación en función de sus características específicas, conforme a la siguiente expresión:

$$\text{Vuc s/edificación} = \text{VB} \times (\text{coef. 2.2} \times \text{coef. 2.3} \times \text{coef. 2.4})$$
$$\text{Vc} = \sum(\text{Vuc s/edificación} \times \text{Sc s/edificación})$$

Donde:
Vc = Valor de la construcción expresado en €.
Vuc = Valor unitario de la construcción expresado en €/m² construido.
VB = Valor Base expresado en €/m² construido.
Sc = Superficie construida expresada en m² construido.
Coef. 2.2 = Antigüedad (anexo II).
Coef. 2.3 = Estado de Conservación (anexo II).
Coef. 2.4 = Depreciación Funcional o Inadecuación (anexo II).

La superficie construida se detallará en metros cuadrados y se considerará la que aparece en la base de datos catastrales contrastada con el documento público y en su defecto con lo declarado por el contribuyente o mediante visita a la finca.

Para las edificaciones agrarias y elementos auxiliares cuyo valor base no pueda calcularse con el método de los módulos publicados por el Departamento con competencias en Agricultura y Ganadería en la Comunidad Autónoma de Aragón (industrias agrarias, naves de ganado porcino, naves avícolas, etc.), se seguirá la metodología de valoración expresada en el punto cuarto. En estos casos el Módulo Básico de la Construcción a aplicar de forma genérica en todo Aragón, será el MBC municipal mínimo para la Comunidad Autónoma propuesto por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Aragón y aprobado por la Dirección General de Catastro en el año del hecho imponible.

Decimoprimero.— *Cálculo del valor real del coste de ejecución de la obra (Ce). Construcciones agrarias calculadas por el método de Módulos.*

En caso de Declaración de Obra Nueva, cuya base imponible es el valor real de coste de la obra, se restará del valor base calculado según lo dispuesto en el punto anterior, el cinco por ciento (5%) estimado de honorarios y tributos que gravan la construcción y el seis por ciento (6%) del valor calculado con los módulos aplicados, correspondiente al Beneficio Industrial.

Como norma general se aplicará el porcentaje establecido para determinar la influencia de los tributos que gravan la construcción y de los honorarios profesionales en el valor de las construcciones, salvo en aquellos casos, en los que la edificación valorada se aparte de lo habitual por el volumen de la obra, superficie o tipología, o se acredite un porcentaje diferente.

Decimosegundo.— *Valoración de los suelos rústicos con construcciones.*

Se aplicará lo dispuesto en este punto para el cálculo del valor real de suelos rústicos con usos distintos a la explotación agrícola y, por lo tanto, sin renta agraria por lo que no sería posible utilizar medios analíticos de valoración para determinar un valor base inicial.

Para determinar el valor real de este tipo de suelos, siempre que sea posible, se utilizarán los testigos comparables disponibles del mismo municipio, barrio rural o municipios adyacentes o de las mismas características socioeconómicas. Los testigos utilizados serán siempre terrenos rústicos con presencia de construcciones de la misma naturaleza que el bien a valorar. Se ajustarán los valores usando coeficientes de homogeneización que recojan las posibles diferencias entre el bien a valorar y los testigos utilizados. Los coeficientes de homogeneización se determinan en función del municipio o barrio rural de ubicación del testigo comparable respecto al bien a valorar, el valor de las edificaciones y su superficie. A tal fin, resultan de aplicación los Coeficientes 6.1 a 6.3 y coeficiente 4.6 del anexo II. Para la determinación de estos testigos o muestras comparables será de aplicación lo dispuesto en el punto decimocuarto. En caso de viviendas en suelo rústico será de aplicación, así mismo, el punto decimoquinto.

En caso de no disponer de testigos comparables suficientes se utilizará la metodología desarrollada en la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre (“Boletín Oficial del Estado”, número 244, de 9 de octubre de 2008), de modificación de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En concreto en

csv: BOA20210429001

su artículo 4 desarrolla los Módulos aplicables a la valoración del suelo rústico ocupado por construcciones.

En este método se parte del Módulo Básico de Repercusión del suelo (MBR) del municipio para suelos ocupados por las edificaciones no agrícolas presentes en la parcela o el MBR mínimo, MBR-7, para suelos ocupados por tipologías de construcción agrícola, ganadera o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación o extensiva. Los MBR utilizados en el cálculo serán los propuestos por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Aragón y aprobados por la Dirección General de Catastro en el año del hecho imponible. Conforme a lo dispuesto en el artículo 4.2 de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, estos Módulos se multiplican por los coeficientes correspondientes según el tipo de edificación existente en la parcela.

El terreno no ocupado por las construcciones se valora como terreno de cultivo sin tener en cuenta las posibles mejoras realizadas en el mismo. Para determinar su valor se utilizará el valor de referencia para el municipio y uso de suelo correspondiente publicado para el año del hecho imponible. En caso de no disponer de valor de referencia el cálculo se realizará según lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, artículos 9 al 17 utilizando para el cálculo de la renta media, los valores de ingresos y costes en los cultivos considerados de los 3 últimos años publicados por el Ministerio con competencias en agricultura incluidos en el documento "Resultados técnicos-económicos de explotaciones agrícolas de Aragón en los años correspondientes o similar". La superficie de los cultivos utilizados en el cálculo sumará al menos el 75% de la superficie cultivable de secano o regadío del municipio donde radique el bien a valorar, según las últimas estadísticas agrarias publicadas. En caso de explotación de secano, el barbecho, si lo hubiere, será considerado un cultivo más a estos efectos. El importe de las ayudas PAC a incluir en el cálculo en cada cultivo será al menos el 90% del valor medio regional para la región donde se ubique el bien valorado para el año del hecho imponible. En el cálculo del factor de localización, FL para determinar el factor u2, se tomará como referencia la capital de la provincia donde radique el bien.

Decimotercero.— *Cálculo del valor real de bienes inmuebles edificados rústicos.*

Se aplica a la suma del valor del suelo y el de la construcción, calculados según lo establecido en los puntos cuarto, décimo y decimosegundo respectivamente, los coeficientes correctores del valor conjunto del suelo y la construcción definidos en el anexo II, que les sean de aplicación (coef. 3.1 y 3.2).

$$V = (Vs + Vc) \text{ x coef. } 3.1 \text{ x coef. } 3.2$$

Donde:

V = Valor real del bien expresado en €.

Vs = Valor del suelo del bien, calculado según el punto decimosegundo, expresado en €.

Vc = Valor de la construcción del bien, calculado según los puntos cuarto y décimo, expresado en €.

Decimocuarto.— *Muestras para la obtención del módulo básico del suelo y para el método de comparación.*

1. Las muestras utilizadas en las comprobaciones de valor por el método de comparación o para la obtención del módulo básico del suelo por el método residual, así como sus datos fundamentales, se tomarán preferentemente de entre las que consten en los registros oficiales.

En caso de que las muestras procedan de escrituras públicas se identificaran los datos relevantes descriptivos del bien y el valor asignado al mismo junto con los datos de fecha de la transmisión, notario y protocolo.

En caso de que las muestras procedan de bases de datos en soporte electrónico, en el informe de valoración se harán constar, la fuente de su procedencia, los datos relevantes descriptivos del bien, el valor asignado al mismo, la fecha a que se refiere ese valor y, en su caso, aquellos otros datos identificativos del documento de procedencia.

En caso de que las muestras procedan de ofertas de mercado, en el informe de valoración se indicara la fuente de su procedencia, fecha de la consulta, referencia de la oferta y las circunstancias anunciadas que resulten relevantes a efectos de valoración. Estas muestras deberán corregirse con el correspondiente coeficiente de homogeneización por margen de negociación.

csv: BOA20210429001

En cualquier caso, deberán omitirse cualesquiera datos personales y confidenciales al amparo de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En el informe de valoración se hará constar para cada muestra las características descriptivas disponibles que resulten relevantes según el tipo de bien tales como municipio, dirección parcialmente identificativa, calidad de la construcción, antigüedad, estado de conservación, superficie construida o edificabilidad, superficie de suelo, aprovechamiento, etc.

2. Se tomarán muestras situadas en zonas homogéneas a las del bien a valorar, comenzando por las de su entorno y en su defecto se acudirá a zonas homogéneas más alejadas o incluso ubicadas en otro municipio, siempre y cuando mantengan correlación en los comportamientos del valor.

3. Se seleccionarán muestras adecuadas al uso, destino, tipología, superficie y antigüedad, del bien a valorar.

4. Entre las muestras seleccionadas se podrán desechar siguiendo criterios estadísticos, aquellas que presenten un mayor grado de desviación en su valor, así como aquellas que resulten menos adecuadas por razón de sus características particulares como superficie o antigüedad.

5. El número de muestras a adoptar será aquel que resulte suficientemente representativo según el tipo de inmueble y su localización, pudiendo reducirse de forma razonada, hasta un número tres, en caso de tratarse de inmuebles cuyas características sean altamente concordantes, como pudieran ser viviendas en el mismo edificio y transmitidas en fechas próximas, inmuebles de características similares ubicados en un municipio con escasa actividad inmobiliaria, o en aquellos casos en los que se aprecie que aumentar el número de muestras, aunque estas fuesen supuestamente similares, podría desvirtuar la determinación del valor real del bien.

6. La adecuación de las muestras utilizadas se justificará, en el informe de valoración, mediante la expresión del municipio o ámbito en el que se sitúan, su uso y su tipología edificatoria. En caso de no ser coincidentes con los del bien a valorar, deberá razonarse los criterios en base a los que se consideran comparables.

Para todas las circunstancias relevantes, tales como superficie, antigüedad u otras, que hayan sido tomadas en consideración para la determinación del valor comprobado, deberá hacerse constar la expresión concreta de su incidencia en el valor final conforme a los criterios de homogeneización detallados en el anexo II.

Decimoquinto.— *Actualización de valores en función de la fecha de las muestras en relación a la del bien a valorar.*

Cuando las muestras consideradas, tanto en el método residual, como en el de comparación, se refieran a años distintos al que debe realizarse la valoración, su valor se actualizará mediante la aplicación del coeficiente corrector en función de la fecha del hecho imponible, coeficiente 5.

Cuando se trate de muestras a utilizar en el método residual, el módulo de la construcción y los coeficientes a aplicar a la muestra para la obtención del valor unitario o de repercusión del suelo, deberán referirse a la fecha a la que se actualice el valor de la misma.

Decimosexto.— *Circunstancias sin afección al valor del inmueble.*

De la relación total de circunstancias y características a que se refiere el anexo II, solo se detallarán aquellas que tengan incidencia significativa en el valor del bien, en función de sus características y tipología. Para el resto de circunstancias que no supongan afección al valor del inmueble o resulten ajenas, no será necesaria su descripción ni aplicación. En estos casos, al no afectar al valor del bien, deberá entenderse que el coeficiente toma como valor la unidad.

Decimoséptimo.— *Inmuebles que serán objeto de reconocimiento personal por los peritos en las comprobaciones de valor.*

1. El artículo 160.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, sobre el procedimiento para la comprobación de valores, establece lo siguiente que: “En el dictamen de peritos, será necesario el reconocimiento personal del bien valorado por el perito cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas. La negativa del poseedor del bien a dicho reconocimiento eximirá a la Administración tributaria del cumplimiento de este requisito”.

csv: BOA20210429001

Lo dispuesto en la norma reglamentaria atribuye un carácter excepcional al reconocimiento personal del perito del inmueble a valorar. Tal reconocimiento sólo resultaría preceptivo cuando se trate de bienes singulares o de aquellos de los que no puedan obtenerse todas sus circunstancias relevantes en fuentes documentales contrastadas.

No obstante lo anterior, la doctrina jurisprudencial ha adoptado con carácter general el criterio de la necesidad de que el perito de la Administración reconozca de modo personal y directo los bienes inmuebles que debe valorar. En su caso, ha de razonarse individualmente y caso por caso, con justificación racional y suficiente, por qué resulta innecesaria de no llevarse a cabo, la visita al inmueble.

2. En todo caso, la comprobación de valor de los inmuebles que se relacionan a continuación exigirá el reconocimiento personal del perito dada su condición de bienes singulares:

1. Inmuebles con instalaciones y características constructivas especiales, ocupados por grandes industrias destinadas tanto a la transformación y producción como al almacenaje, con una superficie construida mayor de 15.000 m², en parcelas superiores a 20.000 m².
2. Oficinas bancarias o de compañías de seguros en edificio exclusivo.
3. Grandes servicios terciarios (grandes implantaciones de edificaciones terciarias en las que se acumula de forma concentrada, dentro de una misma área, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería que en su conjunto superan las dimensiones máximas previstas por la normativa sectorial correspondiente). También inmuebles destinados a centros comerciales y grandes superficies e hipermercados, con superficie superior a 10.000 m² construidos.
4. Edificios, en uso exclusivo, destinados a espectáculos audiovisuales o conciertos, con aforo superior a 600 personas y superficie mayor de 1.000 m² construidos; casinos de juego y clubs sociales con superficie mayor a 2.000 m².
5. Centros de convenciones y congresos en edificio exclusivo.
6. Edificios, en uso exclusivo, destinados a bibliotecas y museos con una superficie mayor a 1.000 m² construidos.
7. Inmuebles destinados a alojamientos turísticos (hoteles, apartoteles, balnearios, etc.) con categoría de 4 estrellas o más, así como locales de restauración de 4 o más tenedores.
8. Centros de atención sanitaria (hospitales y clínicas) en edificio exclusivo.
9. Edificios destinados en su totalidad a residencias de mayores o asilos.
10. Centros de enseñanza media o superior, colegios mayores y residencias de estudiantes, en edificio exclusivo.
11. Inmuebles de carácter religioso (iglesias, capillas, monasterios, conventos, mezquitas, sinagogas, etc.).
12. Bienes inmuebles de Interés Cultural, categoría Monumento (artículo 12.2.A de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés) así como los bienes de interés cultural asumidos por ministerio de la Ley, disposición adicional segunda "… los castillos, escudos, emblemas, cruces de término y cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre y los monumentos megalíticos en toda su tipología existentes en Aragón…". Igualmente serán de obligada visita los bienes incluidos en los Catálogos del Patrimonio Arquitectónico de los Planes Generales de Ordenación Urbana como bienes de interés monumental o arquitectónico.
13. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos y otros elementos de interés patrimonial (molinos, azudes, y otros dispositivos con interés histórico de ingeniería e infraestructura hidráulica, agraria, etc.).
14. Bienes inmuebles destinados a aeropuertos y puertos comerciales o deportivos, aeródromos, estaciones de ferrocarril o de autobuses (con superficie construida mayor de 1.200 m² construidos), intercambiadores.
15. Dentro de bienes inmuebles destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo: Las centrales nucleares, hidráulicas, y térmicas. Las presas, saltos de agua y embalses. Parques eólicos (con 15 o más aerogeneradores) y fotovoltaicos (superficie mayor de 100 ha).
16. Inmuebles destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes (captación, tratamiento, distribución de agua y depuración de aguas residuales, tratamiento de residuos (> 1 ha), suministro de servicios esenciales o de interés general).
17. Complejos deportivos, cubiertos o no, y pabellones deportivos, dedicados a la práctica y/o espectáculo deportivo con aforo superior a 1.000 personas, con superficie mayor de 3.000 m² construidos en planta.

csv: BOA20210429001

18. Inmuebles destinados a camping de 1.ª categoría (con capacidad > de 800 plazas). Campos de golf con superficie superior a 20 ha. pistas de ski, deportes de aventura.
No será preciso realizar la visita de los bienes singulares objeto de comprobación de valor en los siguientes supuestos:
- Cuando la visita se haya realizado con anterioridad en un plazo inferior a tres años.
- Cuando se haya efectuado en dicho plazo la comprobación de valor de la declaración de Obra Nueva y/o División en Propiedad Horizontal.
- Cuando el bien se haya incluido en el Censo General del Patrimonio Cultural Aragonés en los tres años anteriores a la fecha de la comprobación.
- Cuando en el municipio se haya realizado regularización o revisión total del Catastro Inmobiliario en un plazo menor o igual a tres años.
- Cuando en el momento de la comprobación haya desaparecido la circunstancia que hacía singular el bien en cuestión.
Siempre que se hace referencia a los límites de superficie construida, se entiende que en ella no está incluida la superficie de parcela destinada a urbanización interior, jardines, viales, aparcamientos en superficie, etc.

3. Dado que el Reglamento de aplicación de los tributos exime de la visita ocular cuando el perito pueda obtener todos los datos relevantes de fuentes documentales contrastadas, se considerará, a estos efectos, que, cuando todos los datos necesarios para la valoración puedan ser acreditados por su descripción en documento público, por su obtención del Registro de la propiedad, del Catastro, por la consulta de las determinaciones urbanísticas del planeamiento, por la consulta del sistema de información geográfica de parcelas agrícolas (SIGPAC), o de otros sistemas de información geográfica, no será necesaria la visita del perito. En estos casos deberá citarse expresamente en el informe de qué fuente se ha obtenido cada uno de los datos manejados en el dictamen.

4. El reconocimiento personal implicará la inspección presencial del inmueble y se tomará conocimiento del uso, tipología, características constructivas, calidades, estado de conservación y demás circunstancias relevantes para la valoración del inmueble.

Decimoctavo.— *Actualizaciones e instrucciones.*

1. Los valores y coeficientes establecidos en la presente Resolución podrán ser actualizados o modificados cuando la evolución de los valores de mercado o de las condiciones socioeconómicas así lo justifiquen. En el supuesto de que no se procediera a la actualización de los mismos, se entenderán prorrogados para el ejercicio inmediatamente posterior y para los sucesivos siguientes.

2. La Dirección General de Tributos podrá emitir circulares e instrucciones sobre criterios de valoración particulares en el caso de supuestos especiales que así lo precisen.

Decimonoveno.— *Efectos.*

1. La presente “Norma Técnica de Valoraciones” sustituye a la aprobada por Resolución de 18 de octubre de 2017 y sus ulteriores modificaciones por Resoluciones de 13 de diciembre de 2017 y de 3 de junio de 2020, y tendrá efectos a partir del día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”.

2. Lo dispuesto en la presente Resolución se aplicará a los procedimientos de comprobación de valor que se hayan iniciado con anterioridad a la fecha de efectos cuando no se hubiera emitido en dicha fecha el correspondiente dictamen de peritos de la Administración.

3. El anexo I, en su actual redacción, resultará de aplicación a los hechos imponibles devengados a partir de 1 de enero de 2021.

Zaragoza, 19 de abril de 2021.

El Director General de Tributos,
FRANCISCO POZUELO ANTONI

csv: BOA20210429001

ANEXO I
MÓDULO UNITARIO BÁSICO DE LA CONSTRUCCIÓN

INDICE:

1.- MÓDULO UNITARIO BÁSICO DE LA CONSTRUCCIÓN
1.1- MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE HUESCA
1.2- MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE TERUEL
1.3- MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA
1.4- SUPUESTOS PARTICULARES

1.- MÓDULO UNITARIO BÁSICO DE LA CONSTRUCCIÓN

A los efectos de fijar el valor del MBC se aplicarán los valores publicados para el mismo en la disposición u Orden Ministerial que esté vigente a la fecha de devengo, que se tomará como año base.

MBC	DEVENGO DESDE 28/12/2000 O.M. 18/12/2000 B.O.E. 27/12/00		DEVENGO DESDE 06/05/2005 O. EHA. 1213/05 B.O.E. 05/05/05		DEVENGO DESDE 01/01/2008 R.D. 1464/2007 (D.A. 1ª) B.O.E. 20/11/07		DEVENGO DESDE 01/01/2021 CIRCULAR 02.04/2021/P 16/03/2021
	Pts/m² c	€/m²c	Pts/m²c	€/m²c	Pts/m²c	€/m²c	€/m²c
1	87.700	527,09	108.151	650,00	116.470	700,00	810,00
2	81.000	488,82	99.832	600,00	108.151	650,00	700,00
3	74.200	445,95	91.512	550,00	99.832	600,00	600,00
4	67.500	405,68	83.193	500,00	91.512	550,00	550,00
5	64.100	385,25	79.033	475,00	83.193	500,00	500,00
6	60.700	364,81	74.874	450,00	74.874	450,00	450,00
7	54.000	324,55	66.554	400,00	66.654	400,00	400,00

1.1.- MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE HUESCA

Provincia de Huesca	MB	Provincia de Huesca	MB
Abiego	4	Alcalá del Obispo	4
Abizanda	4	Alcampell	4
Adahuesca	4	Alcolea de Cinca	4
Agüero	4	Alcubierre	5
Aínsa-Sobrarbe Núcleo Urbano	2	Alerre	3
Aínsa-Sobrarbe Bº Rurales y Agregados	3	Alfántega	4
Aísa	2	Almudévar Núcleo Urbano	3
Albalate de Cinca	4	Almudévar Bº Rurales y Agregados	4
Albalatillo	4	Almunia de San Juan	4
Albelda	4	Almuniente	5
Albero Alto	4	Alquézar	3
Albero Bajo	4	Altorricón	4
Alberuela de Tubo	5	Angüés	4
Alcalá de Gurrea	5	Ansó	2

csv: BOA20210429001

Provincia de Huesca	MB	Provincia de Huesca	MB
Antillón	5	Castejón de Sos	2
Aragüés del Puerto	2	Castejon del Puente	3
Arén	4	Castelflorite	5
Argavieso	5	Castiello de Jaca	2
Arguis	3	Castigaleu	5
Ayerbe	3	Castillazuelo	4
Azanuy-Alins	5	Castillonroy	5
Azara	4	Chalamera	5
Azlor	4	Chía	2
Baells	5	Chimillas	3
Bailo	4	Colungo	4
Baldellou	5	El Grado	4
Ballobar	4	Esplús	4
Banastás	3	Estada	4
Barbastro Núcleo Urbano	2	Estadilla	3
Barbastro Bº Rurales y Agregados	3	Estopiñán del Castillo	5
Barbués	5	Fago	3
Barbuñales	4	Fanlo	2
Bárcabo	4	Fiscal	3
Belver	4	Fonz	4
Benabarre Núcleo Urbano	3	Foradada de Toscar	3
Benabarre Bº Rurales y Agregados	4	Fraga Núcleo Urbano	2
Benasque	2	Fraga Bº Rurales y Agregados	3
Berbegal	4	Gistaín	2
Bielsa	2	Grañén Núcleo Urbano	3
Bierge	4	Grañén Bº Rurales y Agregados	4
Biescas	2	Graus Núcleo Urbano	3
Binaced	3	Graus Bº Rurales y Agregados	4
Binéfar	2	Gurrea de Gállego	4
Bisaurri	2	Hoz de Jaca	2
Biscarrués	5	Hoz y Costeán	3
Blecua y Torres	5	Huerto	5
Boltaña Núcleo Urbano	2	Huesca Núcleo Urbano	2
Boltaña Bº Rurales y Agregados	3	Huesca Bº Rurales y Agregados	3
Bonansa	3	Ibieca	4
Borau	2	Igriés	3
Broto	2	Ilche	5
Caldearenas	3	Isábena	3
Campo	3	Jaca Núcleo Urbano	2
Camporrells	5	Jaca Bº Rurales y Agregados	3
Canal de Berdún	4	Jasa	2
Candasnos	5	La Fueva	3
Canfranc	2	La Puebla de Castro	4
Capdesaso	5	La Sotonera	4
Capella	4	Labuerda	3
Casbas de Huesca	4	Laluenga	4
Castejón de Monegros	5	Lalueza	4

csv: BOA20210429001

Provincia de Huesca	MB	Provincia de Huesca	MB
Lanaja	4	Salillas	5
Laperdiguera	4	Sallent de Gállego	2
Lascellas-Ponzano	4	San Esteban de Litera	4
Lascuarre	4	San Juan de Plan	2
Laspaúles	2	San Miguel del Cinca	5
Laspuña	3	Sangarrén	4
Loarre	4	Santa Cilia	3
Loporzano Núcleo Urbano	3	Santa Cruz de la Serós	3
Loporzano Bº Rurales y Agregados	4	Santa Liestra y San Quilez	4
Loscorrales	5	Santa Maria de Dulcis	4
Lupiñén-Ortilla	5	Sariñena Núcleo Urbano	3
Monesma y Cajigar	5	Sariñena Bº Rurales y Agregados	4
Monflorite-Lascasas	3	Secastilla	4
Montanuy	3	Seira	3
Monzón Núcleo Urbano	2	Sena	4
Monzón Bº Rurales y Agregados	3	Senés de Alcubierre	5
Naval	4	Sesa	5
Novales	5	Sesué	2
Nueno	3	Siétamo Núcleo Urbano	3
Olvena	4	Siétamo Bº Rurales y Agregados	4
Ontiñena	5	Sopeira	3
Osso	4	Tamarite de Litera Núcleo Urbano	3
Palo	3	Tamarite de Litera Bº Rurales, Agregados	4
Panticosa	2	Tardienta	4
Peñalba	5	Tella-Sin	2
Peñas de Riglos	4	Tierz	3
Peralta de Alcofea	4	Tolva	5
Peralta de Calasanz	5	Torla	2
Peraltilla	4	Torralba de Aragón	5
Perarrúa	4	Torre la Ribera	3
Pertusa	5	Torrente de Cinca	3
Piracés	5	Torres de Alcanadre	5
Plan	2	Torres de Barbués	5
Poleñino	5	Tramaced	5
Pozán de Vero	4	Valfarta	5
Puente de Montañana	4	Valle de Bardagí	3
Puente la Reina	3	Valle de Hecho	2
Puértolas	2	Valle de Lierp	3
Pueyo de Araguás	3	Velilla de Cinca	4
Pueyo de Santa Cruz	4	Vencillón	5
Quicena	3	Veracruz	3
Robres	4	Viacamp y Litera	5
Sabiñánigo Núcleo Urbano	2	Vicién	4
Sabiñánigo Bº Rurales y Agregados	3	Villanova	2
Sahún	2	Villanúa	2
Salas Altas	3	Villanueva de Sigena	4
Salas Bajas	3	Yebra de Basa	3

csv: BOA20210429001

Provincia de Huesca	MB	Provincia de Huesca	MB
Yésero	2	Zaidín	4

1.2.- MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE TERUEL

Provincia de Teruel	MB	Provincia de Teruel	MB
Ababuj	5	Blancas	5
Abejuela	5	Blesa	5
Aguatón	5	Bordón	5
Aguaviva	5	Bronchales	4
Aguilar del Alfambra	5	Bueña	5
Alacón	5	Burbáguena	5
Alba del Campo	5	Cabra de Mora	5
Albalate del Arzobispo	4	Calaceite	4
Albarracín	4	Calamocha Núcleo Urbano	3
Albentosa	5	Calamocha Bº Rurales y Agregados	5
Alcaine	5	Calanda	4
Alcalá de la Selva	4	Calomarde	5
Alcañiz Núcleo Urbano	3	Camañas	5
Alcañiz Bº Periféricos	4	Camarena de la Sierra	5
Alcorisa	4	Camarillas	5
Alfambra	4	Caminreal	5
Aliaga Núcleo Urbano	4	Cantavieja	4
Aliaga Bº Rurales y Agregados	5	Cañada de Benatanduz	5
Allepuz	5	Cañada Vellida	5
Alloza	4	Cañizar del Olivar	5
Allueva	5	Cascante del Rio	5
Almohaja	5	Castejón de Tornos	5
Alobras	5	Castel de Cabra	5
Alpeñés	5	Castellote Núcleo Urbano	4
Anadón	5	Castellote Bº Rurales y Agregados	5
Andorra	3	Castelnou	5
Arcos de las Salinas	5	Castelserás	4
Arens de Lledó	5	Cedrillas	5
Argente	5	Celadas	5
Ariño	4	Cella	4
Azaila	5	Corbalán	5
Bádenas	5	Cortes de Aragón	5
Báguena	5	Cosa	5
Bañón	5	Cretas	4
Barrachina	5	Crivillén	5
Bea	5	Cubla	5
Beceite	5	Cucalón	5
Bello	5	Cuevas de Almudén	5
Belmonte San José	5	Cuevas Labradas	5
Berge	5	Ejulve	5
Bezas	5	El Castellar	5

csv: BOA20210429001

Provincia de Teruel	MB	Provincia de Teruel	MB
El Cuervo	5	Las Parras de Castellote	5
El Pobo	5	Libros	5
El Vallecillo	5	Lidón	5
Escorihuela	5	Linares de Mora	5
Escucha Núcleo Urbano	4	Lledó	5
Escucha Bº Rurales y Agregados	5	Los Olmos	5
Estercuel	5	Loscos	5
Ferreruela de Huerva	5	Maicas	5
Fonfría	5	Manzanera Núcleo Urbano	4
Formiche Alto	5	Manzanera Bº Rurales y Agregados	5
Fórnoles	5	Martín del Río	5
Fortanete	5	Mas de las Matas	4
Foz Calanda	5	Mazaleón	4
Frías de Albarracin	5	Mezquita de Jarque	5
Fuenferrada	5	Mirambel	5
Fuentes Calientes	5	Miravete de la Sierra	5
Fuentes Claras	5	Molinos	5
Fuentes de Rubielos	5	Monforte de Moyuela	5
Fuentespalda	5	Monreal del Campo	4
Galve	5	Monroyo	5
Gargallo	5	Montalbán	4
Gea de Albarracín	4	Monteagudo del Castillo	5
Griegos	5	Monterde de Albarracín	5
Guadalaviar	5	Mora de Rubielos	4
Gúdar	5	Moscardón	5
Híjar	4	Mosqueruela Núcleo Urbano	4
Hinojosa de Jarque	5	Mosqueruela Bº Rurales y Agregados	5
Huesa del Común	5	Muniesa	4
Jabaloyas	5	Noguera	5
Jarque de la Val	5	Nogueras	5
Jatiel	5	Nogueruelas	5
Jorcas	5	Obón	5
Josa	5	Odón	5
La Cañada de Verich	5	Ojos Negros Núcleo Urbano	4
La Cerollera	5	Ojos Negros Bº Rurales y Agregados	5
La Codoñera	5	Olba Núcleo Urbano	4
La Cuba	5	Olba Bº Rurales y Agregados	5
La Fresneda	4	Oliete	4
La Ginebrosa	5	Orihuela del Tremedal	4
La Hoz de la Vieja	5	Orrios	5
La Iglesuela del Cid	4	Palomar de Arroyos	5
La Mata de los Olmos	5	Pancrudo	5
La Portellada	5	Peñarroya de Tastavins	5
La Puebla de Hijar	4	Peracense	5
La Zoma	5	Peralejos	5
Lagueruela	5	Perales del Alfambra	5
Lanzuela	5	Pitarque	5

csv: BOA20210429001

Provincia de Teruel	MB	Provincia de Teruel	MB
Plou	5	Torrijas	5
Pozondón	5	Torrijo del Campo	5
Pozuel del Campo	5	Tramacastiel	5
Puebla de Valverde	4	Tramacastilla	5
Puertomingalvo	5	Tronchón	5
Ráfales	5	Urrea de Gaén	5
Rillo	5	Utrillas Núcleo Urbano	4
Riodeva	5	Utrillas Bº Rurales y Agregados	5
Ródenas	5	Valacloche	5
Royuela	5	Valbona	5
Rubiales	5	Valdealgorfa	5
Rubielos de la Cérida	5	Valdecuenca	5
Rubielos de Mora	4	Valdelinares	5
Salcedillo	5	Valdeltormo	5
Saldón	5	Valderrobres	4
Samper de Calanda	4	Valjunquera	5
San Agustín	5	Veguillas de la Sierra	5
San Martín del Río	5	Villafranca del Campo	5
Santa Cruz de Nogueras	5	Villahermosa del Campo	5
Santa Eulalia	4	Villanueva del Rebollar	5
Sarrión Bº Rurales y Agregados	5	Villar del Cobo	5
Segura de los Baños	5	Villar del Salz	5
Seno	5	Villarluengo	5
Singra	5	Villarquemado	4
Terriente	5	Villarroya de los Pinares	5
Teruel Núcleo Urbano	2	Villastar	5
Teruel Bº Rurales y Agregados	4	Villel	5
Toril y Masegoso	5	Vinaceite	5
Tormón	5	Visiedo	5
Tornos	5	Vivel del Río Martín	5
Torralba de los Sisones	5		
Torre de Arcas	5		
Torre de las Arcas	5		
Torre del Compte	5		
Torre los Negros	5		
Torrecilla de Alcañiz	5		
Torrecilla del Rebollar	5		
Torrelacárcel	5		
Torremocha de Jiloca	5		
Torres de Albarracín	5		
Torrevelilla	5		

csv: BOA20210429001

1.3.-MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

Provincia de Zaragoza	MB	Provincia de Zaragoza	MB
Abanto	5	Biel-Fuencalderas	5
Acered	5	Bijuesca	5
Agón	5	Biota	5
Aguarón	5	Bisimbre	5
Aguilón	5	Boquiñeni	5
Ainzón	5	Bordalba	5
Aladrén	5	Borja Núcleo Urbano	4
Alagón	4	Borja Bº Rurales y Agregados	5
Alarba	5	Botorrita	4
Alberite de San Juan	5	Brea	5
Albeta	5	Bubierca	5
Alborge	5	Bujaraloz	5
Alcalá de Ebro	5	Bulbuente	5
Alcalá de Moncayo	5	Bureta	5
Alconchel de Ariza	5	Cabañas de Ebro	5
Aldehuela de Liestos	5	Cabolafuente	5
Alfajarín	4	Cadrete	4
Alfamén	5	Calatayud Núcleo Urbano	3
Alforque	5	Calatayud Bº Rurales y Agregados	4
Alhama de Aragón	4	Calatorao	4
Almochuel	5	Calcena	5
Almonacid de la Cuba	5	Calmarza	5
Almonacid de la Sierra	5	Campillo de Aragón	5
Alpartir	5	Carenas	5
Ambel	5	Cariñena	4
Anento	5	Caspe Núcleo Urbano	4
Aniñón	5	Caspe Bº Rurales y Agregados	5
Añón	5	Castejón de Alarba	5
Aranda de Moncayo	5	Castejón de las Armas	5
Arándiga	5	Castejón de Valdejasa	5
Ardisa	5	Castiliscar	5
Ariza	4	Cervera de la Cañada	5
Artieda	5	Cerveruela	5
Asín	5	Cetina	5
Atea	5	Chiprana	5
Ateca	4	Chodes	5
Azuara	5	Cimballa	5
Badules	5	Cinco Olivas	5
Bagües	5	Clarés de Ribota	5
Balconchán	5	Codo	5
Bárboles	5	Codos	5
Bardallur	5	Contamina	5
Belchite	4	Cosuenda	5
Belmonte de Gracián	5	Cuarte de Huerva	3
Berdejo	5	Cubel	5
Berrueco	5	Daroca	4

csv: BOA20210429001

Provincia de Zaragoza	MB	Provincia de Zaragoza	MB
Ejea de los Caballeros Núcleo Urbano	3	Lechón	5
Ejea de los Caballeros Bº Rurales y	4	Leciñena	5
El Burgo de Ebro	4	Letux	5
El Buste	5	Litago	5
El Frago	5	Lituénigo	5
El Frasno	4	Lobera de Onsella	5
Embid de Ariza	5	Longares	4
Encinacorba	5	Longás	5
Épila	4	Los Fayos	5
Erla	5	Los Pintanos	5
Escatrón	5	Lucena de Jalón	5
Fabara	5	Luceni	5
Farlete	5	Luesia	5
Fayón	5	Luesma	5
Figueruelas	4	Lumpiaque	5
Fombuena	5	Luna	5
Fréscano	5	Maella	5
Fuendejalón	4	Magallón	4
Fuendetodos	5	Mainar	5
Fuentes de Ebro	4	Malanquilla	5
Fuentes de Jiloca	5	Maleján	5
Gallocanta	5	Mallén	4
Gallur	4	Malón	5
Gelsa	4	Maluenda	5
Godojos	5	Manchones	5
Gotor	5	Mara	5
Grisel	5	María de Huerva	4
Grisén	5	Marracos	5
Herrera de los Navarros	5	Mediana de Aragón	5
Ibdes	5	Mequinenza	5
Illueca	4	Mesones de Isuela	5
Isuerre	5	Mezalocha	5
Jaraba	5	Mianos	5
Jarque	5	Miedes	5
Jaulín	5	Monegrillo	5
La Almolda	5	Moneva	5
La Almunia de Doña Godina	4	Monreal de Ariza	5
La Joyosa	5	Monterde	5
La Muela	4	Montón	5
La Vilueña	5	Morata de Jalón	5
La Zaida	5	Morata de Jiloca	5
Lagata	5	Morés	5
Langa del Castillo	5	Moros	5
Las Cuerlas	5	Moyuela	5
Las Pedrosas	5	Mozota	5
Layana	5	Muel	4
Lécera	5	Munébrega	5

csv: BOA20210429001

Provincia de Zaragoza	MB	Provincia de Zaragoza	MB
Murero	5	Samper del Salz	5
Murillo de Gállego	5	San Martín de la Virgen del Moncayo	5
Navardún	5	San Mateo de Gállego	4
Nigüella	5	Santa Cruz de Grío	5
Nombrevilla	5	Santa Cruz de Moncayo	5
Nonaspe	5	Santa Eulalia de Gállego	5
Novallas	5	Santed	5
Novillas	5	Sástago	5
Nuévalos	5	Sediles	5
Nuez de Ebro	5	Sestrica	5
Olvés	5	Sierra de Luna	5
Orcajo	5	Sigüés	5
Orera	5	Sisamón	5
Orés	5	Sobradiel	4
Oseja	5	Sos del Rey Católico	5
Osera	5	Tabuenca	5
Paniza	5	Talamantes	5
Paracuellos de Jiloca	5	Tarazona Núcleo Urbano	3
Paracuellos de la Ribera	5	Tarazona Bº Rurales y Agregados	4
Pastriz	4	Tauste Núcleo Urbano	3
Pedrola	4	Tauste Bº Rurales y Agregados	4
Perdiguera	5	Terrer	5
Piedratajada	5	Tierga	5
Pina de Ebro	4	Torralba de los Frailes	5
Pinseque	4	Torralba de Ribota	5
Plasencia de Jalón	5	Torralbilla	5
Pleitas	5	Torrehermosa	5
Plenas	5	Torrelapaja	5
Pomer	5	Torrellas	5
Pozuel de Ariza	5	Torres de Berrellén	5
Pozuelo de Aragón	5	Torrijo de la Cañada	5
Pradilla de Ebro	5	Tosos	5
Puebla de Albortón	5	Trasmoz	5
Puebla de Alfindén	3	Trasobares	5
Puendeluna	5	Uncastillo	5
Purujosa	5	Undués de Lerda	5
Quinto	4	Urrea de Jalón	5
Remolinos	5	Urriés	5
Retascón	5	Used	5
Ricla	4	Utebo	3
Romanos	5	Val de San Martín	5
Rueda de Jalón	5	Valdehorna	5
Ruesca	5	Valmadrid	5
Sabiñán	5	Valpalmas	5
Sádaba	4	Valtorres	5
Salillas de Jalón	5	Velilla de Ebro	5
Salvatierra de Esca	5	Velilla de Jiloca	5

csv: BOA20210429001

Provincia de Zaragoza	MB	Provincia de Zaragoza	MB
Vera de Moncayo	5	Villanueva de Jiloca	5
Vierlas	5	Villar de los Navarros	5
Villadoz	5	Villarreal de Huerva	5
Villafeliche	5	Villarroya de la Sierra	5
Villafranca de Ebro	5	Villarroya del Campo	5
Villalba de Perejil	5	Vistabella	5
Villalengua	5	Tobed	5
Villamayor de Gállego	3	Zuera	4
Villanueva de Gállego	3	Zaragoza	2
Villanueva de Huerva	5	Zaragoza Bº Rurales y Agregados	3

4.- SUPUESTOS PARTICULARES

Para el cálculo del valor de construcciones de tipología industrial, en ámbitos con uso industrial, se podrá proceder de la siguiente manera:

- En el caso que el municipio disponga de un MBC particular para barrios rurales y agregados, podrá adoptarse este mismo valor del módulo MBC para el cálculo de construcciones industriales en dicho municipio.

- En los supuestos en que el municipio disponga de un único valor de MBC, para el cálculo de construcciones industriales, podrá adoptarse un módulo MBC con un valor de la jerarquía inmediatamente inferior al considerado con carácter general para el municipio.

csv: BOA20210429001

ANEXO II
COEFICIENTES CORRECTORES Y DE HOMOGENEIZACIÓN

INDICE:

1.- DEL VALOR DEL SUELO.
1.1.- EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS.
1.1.1.- Accesibilidad.
1.1.2.- Geometría.
1.1.3.- Características topográficas y geotécnicas.
1.1.4.- Aspectos con reconocimiento legal que afectan en la materialización del aprovechamiento.
1.1.5.- Inconcreción Urbanística.
1.1.6.- Gastos Necesarios para materializar el aprovechamiento.

1.2.- EN FUNCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE O MATERIALIZABLE.
1.2.1.- Dimensiones:
- Vivienda y asimilados.
- Aparcamiento y trastero colectivo.
- Local comercial y asimilados.
- Nave nido.
- Nave aislada.
1.2.2.- Consideración de la condición de interior o exterior:
- Vivienda colectiva y asimilados.
- Local comercial y asimilados.
- Nave industrial y de almacenamiento.
1.2.3.- Barreras arquitectónicas:
- Vivienda colectiva y asimilados.
1.2.4.- Ubicación:
- Vivienda colectiva y asimilados.
- Vivienda unifamiliar.
- Aparcamiento y trastero en colectiva.
- Local comercial y asimilados.

2.- DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.
2.1.- Tipología y categoría constructiva.
2.2.- Antigüedad.
2.3.- Estado de conservación.
2.4.- Depreciación funcional o inadecuación.
2.5.- Beneficio contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción.

3.- DEL VALOR CONJUNTO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.
3.1.- Fincas afectadas por cargas singulares.
3.2.- Apreciación o depreciación económica.
3.3.- Gastos y beneficios de la promoción.
3.4.- Rentas.

4.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE MUESTRAS EDIFICADAS.

csv: BOA20210429001

4.1.- Homogeneización por localización del inmueble.
4.2.- Homogeneización por calidad de la construcción.
4.3.- Homogeneización por antigüedad y estado de conservación de la construcción.
4.4.- Coeficiente corrector por superficie edificada.
4.5.- Coeficiente corrector por adecuación al mercado.
4.6.- Coeficiente corrector por margen de negociación.

5.-COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN A LA FECHA DEL HECHO IMPONIBLE.

6.-COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE SUELOS RUSTICOS CON CONSTRUCCIONES.
6.1.- Homogeneización por ubicación del inmueble.
6.2.- Homogeneización por valor de las construcciones.
6.3.- Homogeneización por superficie de la parcela.

1.- COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO.

Se diferencian aquellos aspectos que afectan al valor en función de distintas características del terreno en suelos edificables sin construcción o que, estando construidos, permiten un mayor aprovechamiento que el edificado, y aquellos otros factores que inciden en el valor de un inmueble sobre la parte correspondiente al valor del suelo de la edificación considerada.

A los módulos básicos, de repercusión o unitarios, establecidos para los bienes a valorar les serán de aplicación los coeficientes correctores que procedan, siempre y cuando no hayan sido considerados en la determinación del módulo básico del suelo que sea de aplicación.

La elección del valor del coeficiente dentro del intervalo establecido se realizará, por el técnico, en función de la desviación que se aprecie respecto del estándar en la zona, según los distintos usos y tipologías dominantes y que hayan servido para establecer el módulo de repercusión o unitario del suelo.

De forma excepcional, en caso de apreciarse la necesidad de aplicar un coeficiente con un valor distinto a los detallados a continuación, podrá modificarse su valor, siempre de forma razonada.

1.1.- DEL VALOR DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS.

1.1.1.- Accesibilidad.

Concepto:

Contempla la mayor o menor dificultad de acceso rodado o peatonal.

Valores comprendidos entre:

Accesibilidad (A)	0,50 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a la consideración como parcelas interiores o con accesos poco adecuados.

csv: BOA20210429001

El valor correspondiente a 1,00 se identifica con parcelas convencionales con una o más fachadas a vía pública.

1.1.2.- Geometría.

Concepto:

Contempla aspectos geométricos de la finca que condicionan, pero no impiden, la materialización del aprovechamiento previsto por el planeamiento, o del habitual en la zona homogénea, tales como: la forma irregular de la parcela, el fondo, la fachada o la superficie excesivos o insuficiente, sobre los establecidos en el planeamiento o sobre la referencia de la parcela habitual en la zona homogénea, o el exceso de superficie que aconseje la ejecución de viales interiores privados.

Estas circunstancias se ponderarán en la medida que obliguen a la existencia de parte de las viviendas interiores, locales con mucho fondo, soluciones de distribución no convencionales, etc.

Valores comprendidos entre:

Geometría (G)	0,50 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a la consideración de aquellas situaciones en las que la dificultad de materializar el aprovechamiento afecta a más del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie del suelo.

El mayor valor del coeficiente corresponde a parcelas en las que con una geometría adecuada no se aprecian significativos condicionantes para materializar el aprovechamiento.

1.1.3.- Características topográficas y geotécnicas.

Concepto:

Contempla la adecuación de las condiciones topográficas y geotécnicas del terreno natural, la necesidad de realizar desmontes, rellenos, la existencia de pendientes pronunciadas, así como la realización de obras de cimentación o contención superiores a las habituales en la zona. Se podrá valorar según costes de ejecución si se conocen o en su defecto considerando los coeficientes referidos.

Valores comprendidos entre:

Características topográficas y geotécnicas (T)	0,80 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a la necesidad de realizar soluciones singulares que permitan materializar la edificación.

El mayor valor del coeficiente corresponde a terrenos que se ajustan a las condiciones del entorno.

1.1.4.- Aspectos con reconocimiento legal que afectan en la materialización del aprovechamiento.

Concepto:

Contempla aspectos con reconocimiento legal que condicionan o impiden la materialización del aprovechamiento tales como la existencia de servidumbres de paso, de conducciones de servicios, yacimientos arqueológicos limitaciones establecidas por la norma sectorial o urbanística. También se pondera, conforme a la situación particular de

csv: BOA20210429001

la parcela, la posibilidad de materializar el aprovechamiento con mayor ocupación de superficie, o con un número de plantas alzadas superior a las habituales o las inicialmente previstas por el planeamiento, aún cuando para ello se precise tramitar instrumentos urbanísticos que ordenen pormenorizadamente el volumen edificable.

Los valores establecidos responden a situaciones en las que se condiciona la solución del volumen edificado, pero no se advierte limitación física para materializar el derecho a la totalidad del aprovechamiento. Cuando las limitaciones impidan materializar el aprovechamiento total, la disminución del valor precisará del cálculo razonado de las superficies afectadas.

Valores comprendidos entre:

Afecciones en la materialización del aprovechamiento (E)	0,50 – 1,15

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a la necesidad de adaptar la totalidad del volumen edificado conforme a los condicionantes que operen legalmente.

El mayor valor del coeficiente corresponde a situaciones en las que sea posible materializar el aprovechamiento en mejores condiciones que las habituales o las inicialmente previstas en el planeamiento.

El valor correspondiente a 1,00 se identifica con situaciones que permiten un adecuado aprovechamiento en las condiciones habituales o establecidas por el planeamiento.

1.1.5.- Inconcreción urbanística.

Concepto:

Cuando el proceso urbanístico del suelo pueda afectar al valor de la parcela por circunstancias no previstas en el desarrollo y gestión del planeamiento, por los gastos que ello conlleve, por el tiempo que sea preciso para que la parcela pueda ser edificada o por la ordenación del volumen edificable.

En caso de parcelas en suelo urbano consolidado no edificadas que, por circunstancias urbanísticas debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables de forma temporal y mientras subsista la suspensión de licencias.

Valores comprendidos entre:

Inconcreción Urbanística (Ku)	0,55 – 1,00

Según el siguiente desglose:

Sin instrumento de Ordenación pormenorizado (PP o PE)	0,55 – 0,70
Con Plan Parcial o Plan Especial aprobado	0,70 – 0,75
Proyecto de Reparcelación Aprobado	0,78
Proyecto de Urbanización Aprobado	0,80
Inedificabilidad Temporal (suspensión de licencia)	0,60 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a la inexistencia de ordenación pormenorizada.

El mayor valor del coeficiente corresponde a la situación de inedificabilidad temporal por suspensión de licencias durante el plazo máximo legalmente establecido.

csv: BOA20210429001

El valor correspondiente a 1,00 se identifica con aquellas situaciones en las que han dejado de existir la circunstancia que impedían o gravaban la materialización adecuada del aprovechamiento.

1.1.6.- Gastos Necesarios para materializar el aprovechamiento

Concepto:

Contempla los gastos necesarios para materializar el aprovechamiento en caso de parcelas edificadas con un aprovechamiento distinto del mayor y mejor uso previsto por el planeamiento, o de parcelas que no tengan la urbanización completada.

El valor del suelo se minorará deduciéndole el coste considerado las obras o servicios pendientes de ejecutar.

Si no se dispone de los costes de urbanización estos se calcularán conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de las presentes normas tomando de referencia el coeficiente 2.1 de tipología y categoría con los apartados 1032 -obras de urbanización interior- para el cálculo de la ejecución de viales y 1035 –jardinería- para el cálculo de la ejecución de zonas verdes y, ajustando dicho valor en función de las obras pendientes de ejecutar mediante la aplicación del coeficiente que se describe seguidamente.

Valores comprendidos entre:

Gastos de Urbanización (Gu) calculado sobre el coste de las obras	0,10 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a obras de urbanización en las que únicamente queda pendiente de ejecutar la instalación de elementos de alumbrado y mobiliario.

El mayor valor del coeficiente se corresponde con el coste íntegro de las obras de urbanización.

1.2.- DEL VALOR DEL SUELO EN FUNCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE O MATERIALIZABLE.

1.2.1.- Dimensiones.

Concepto:

Contempla la afección al valor por la diferencia de tamaño del inmueble respecto del habitual o predominante en la zona o en el mercado inmobiliario, referido a superficie útil. El coeficiente tomará el valor de 1,00 cuando la superficie del inmueble se identifique con la superficie habitual en el entorno para el tipo de bien considerado.

Se distinguen según usos los siguientes:

- *Vivienda y asimilados. Valores comprendidos entre:*

Dimensiones (D) Vivienda y asimilados	0,75 – 1,10

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde en vivienda colectiva y oficinas a superficies por encima de 320 m^2u. En vivienda unifamiliar, incluyendo todos los usos y aplicado a todos ellos, cuando el tamaño es superior a 360 m^2u.

El mayor valor del coeficiente será considerado en vivienda colectiva para inmuebles con superficies entre 35 m^2u y 50 m^2u.

- *Aparcamiento y trastero colectivo. Valores comprendidos entre:*

csv: BOA20210429001

Dimensiones (D) Aparcamiento y Trastero Colectivo	0,75 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde al aplicable a la superficie para aparcamiento doble en línea. Así mismo, representa el valor límite con que se pondera en el aparcamiento o trastero el exceso de superficie o su menor tamaño respecto de la habitual del entorno.

El mayor valor del coeficiente será considerado para el aparcamiento simple con superficie similar a la habitual del entorno y en su defecto la correspondiente a 12,00 m^2 útiles o 30,00 m^2 construidos para el caso de garajes y de entre 5,00 y 8,00 m^2 útiles o 7,00 y 12,00 m^2 construidos para el caso de trasteros.

➢ *Local comercial y asimilados. Valores comprendidos entre:*

Dimensiones (D) Local Comercial y asimilados	0,60 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a locales con superficie útil o propia mayor de 400 m^2.

El mayor valor del coeficiente será considerado para locales con superficie útil o propia de entre 50 m^2 y 120 m^2.

En su caso, locales con una proporción de fondo excesivo respecto de la longitud de fachada, se ponderarán hasta un valor mínimo de 0,50 según un coeficiente obtenido de la siguiente expresión:

$$\text{Dimensiones (D) Local} = \frac{((f \times 2f) \times 1) + ((f \times f) \times 0{,}8) + (\text{Resto Superficie} \times 0{,}5)}{\text{Superficie Total}}$$

Siendo (f) la longitud de fachada del local expresada en metros.

➢ *Nave nido. Valores comprendidos entre:*

Dimensiones (D) Nave Nido	0,80 – 1,10

Identificación de valores límite:

Los valores límite se establecen mediante una relación entre la superficie de la nave a valorar y la superficie media de las naves tomadas como referencia.

El menor valor del coeficiente corresponde a naves de la misma tipología cuya superficie es inferior a la cuarta parte del tamaño medio de las naves tomadas como referencia, o superior en cuatro veces a dicha superficie.

El mayor valor del coeficiente será considerado para naves de la misma tipología cuyo tamaño sea inferior al medio de las naves tomadas como referencia en un porcentaje entre el 20 por ciento (20%) y el 50 por ciento (50%).

➢ *Nave aislada. Valores comprendidos entre:*

Dimensiones (D) Nave Aislada	0,70 – 1,10

Identificación de valores límite:

Los valores límite se establecen mediante una relación entre la superficie de la nave a valorar y la superficie media de las naves tomadas como referencia.

csv: BOA20210429001

El menor valor del coeficiente corresponde a naves de la misma tipología cuya superficie es inferior a la cuarta parte del tamaño medio de las naves tomadas como referencia o superior en cuatro veces a dicha superficie.

El mayor valor del coeficiente será considerado para naves de la misma tipología cuyo tamaño sea inferior al medio de las naves tomadas como referencia en un porcentaje entre el 20 por ciento (20%) y el 50 por ciento (50%).

1.2.2.- Consideración de la condición de interior o exterior.

Concepto:

Contempla la afección al valor por la orientación y ubicación del inmueble. En viviendas, al recaer fachadas a patio interior o a vial o espacio público. En locales, el potencial comercial por sus condiciones de exposición al público. En naves, la facilidad de acceso de mercancías y potencial comercial como industria-escaparate.

Se distinguen según usos los siguientes:

- *Vivienda colectiva y asimilados. Valores comprendidos entre:*

Interior/Exterior (F) Vivienda colectiva y asimilados	0,80 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde en vivienda interior con fachada a patio en el que no es posible inscribir una circunferencia de 12m de diámetro.

El mayor valor del coeficiente será considerado en vivienda exterior con fachada a una o varias calles.

- *Locales comerciales y asimilados. Valores comprendidos entre:*

Interior/Exterior (F) Local comercial y asimilados	0,50 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a locales interiores sin acceso directo a vial o espacio público.

El mayor valor del coeficiente corresponde a locales con una o más fachadas a vial o espacio público.

- *Naves industriales y de almacenamiento. Valores comprendidos entre:*

Interior/Exterior (F) Nave industrial y de almacenamiento	0,50 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a naves interiores sin acceso directo a vial o espacio público.

El mayor valor del coeficiente corresponde a naves con acceso por vía principal o secundaria.

1.2.3.- Barreras arquitectónicas.

Concepto:

Contempla la afección al valor por los elementos constructivos e instalaciones de supresión de barreras arquitectónicas de que se disponga y en función de la altura de planta considerada.

csv: BOA20210429001

Se distinguen según usos los siguientes:

- *Vivienda colectiva y asimilados. Valores comprendidos entre:*

Barreras arquitectónicas (B) Vivienda colectiva y asimilados	0,65 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a viviendas en edificio sin ascensor a partir de la 4ª planta alzada (5ª planta sobre rasante). Para situaciones excepcionales en las que existan viviendas sin ascensor por encima de la planta anteriormente considerada, se diminuirá el coeficiente mínimo anterior a razón de 0,05 por cada planta adicional.

El mayor valor del coeficiente será considerado en edificios que disponen de ascensor desde la cota de calle o de elementos constructivos o elevadores hasta el embarque al ascensor. Así mismo, será considerado este valor en edificios que no dispongan de ascensor para el caso de viviendas en planta baja (1ª planta sobre rasante).

1.2.4.- Ubicación.

Concepto:

Contempla la afección al valor por la altura de planta considerada en el edificio. Los coeficientes expresados resultan de aplicación al valor de repercusión obtenido para cada uso y tipo de bien, con excepción de lo particularmente determinado para aparcamientos y trasteros en tipología de vivienda colectiva.

Se distinguen según usos los siguientes:

- *Vivienda colectiva y asimilados. Valores comprendidos entre:*

Ubicación (U) Vivienda colectiva y asimilados	0,00 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a viviendas ubicadas en planta sótano respecto del vial público, en zonas en las que por su bajo interés residencial se estime adecuado no considerar la influencia del valor del suelo en el valor del bien.

El mayor valor del coeficiente será considerado en viviendas ubicadas en plantas alzadas a partir de la primera planta y siempre que no tengan condicionada la habitabilidad por razón de la altura libre disponible en la vivienda (situaciones de vivienda en bajo cubierta o desván).

- *Vivienda unifamiliar. Valores comprendidos entre:*

Ubicación (U) Vivienda unifamiliar	0,00 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a superficies ubicadas en planta sótano respecto del vial público y que no disponen de iluminación natural. Así mismo este valor límite se considera para ponderar el valor del suelo en planta baja para garajes cubiertos sin cerramiento, en zonas de bajo interés residencial.

csv: BOA20210429001

El mayor valor del coeficiente será considerado en superficies en planta baja y alzadas siempre que no tengan condicionada la habitabilidad por razón de la altura libre disponible en la vivienda (situaciones de vivienda en bajo cubierta o desván).

- *Aparcamientos y trasteros en colectiva. Valores comprendidos entre:*

Ubicación (U) Aparcamientos y Trasteros en colectiva	0,00 – 0,75

Para considerar el valor del suelo en el uso indicado, el valor de este coeficiente se aplicará sobre el valor de repercusión de uso residencial.

Identificación de valores límite:

El menor valor corresponde al coeficiente aplicable sobre el valor de repercusión residencial en zonas en las que por su bajo interés para el uso de aparcamiento/trastero se estime adecuado no considerar la influencia del valor del suelo en el valor del bien.

El mayor valor corresponde al coeficiente aplicable sobre el valor de repercusión residencial para superficies ubicadas en planta baja sin cerramiento.

- *Coeficiente aplicable sobre el módulo básico de repercusión de uso aparcamiento/trastero. Valores comprendidos entre:*

Ubicación (U) Aparcamientos y Trasteros en colectiva	0,00 – 0,80

Identificación de valores límite:

El menor valor corresponde al coeficiente aplicable sobre el módulo básico de repercusión para uso de aparcamiento/trastero, para aquellos bienes ubicados en planta sótano menos 4 o inferior, en zonas en las que para dicha ubicación se estime adecuado no considerar la influencia del valor del suelo en el valor del bien.

El mayor valor corresponde al coeficiente aplicable sobre el módulo básico de repercusión para uso de aparcamiento/trastero, para aquellos bienes ubicados en planta sótano menos 3, en zonas en las que para dicha ubicación se estime adecuado considerar la influencia del valor del suelo en el valor del bien.

En el supuesto de bienes ubicados en planta baja, sótano primero o sótano segundo, se considera que no están afectados por dicha circunstancia, por lo que este coeficiente tomará como valor la unidad.

- *Local comercial y asimilados. Valores comprendidos entre:*

Ubicación (U) Local comercial y asimilados	0,10 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a superficies ubicadas en planta sótano segundo, en zonas de bajo interés comercial.

El mayor valor del coeficiente será considerado en superficies en planta baja o con acceso directo desde espacio público o privativo común en espacios comerciales.

2.- DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.

Comprende aquellos coeficientes que aplicados sobre el modulo básico de construcción referido en el Anexo I permite determinar el valor de la construcción.

2.1.- Tipología y categoría constructiva (Tc).

Concepto:

csv: BOA20210429001

Contempla el ajuste del módulo básico de la construcción en función de la tipología constructiva del inmueble según su uso, clase, modalidad y categoría. La categoría constructiva pondera la calidad de la edificación con nueve rangos de valor en el que la categoría 1 se refiere al nivel de calidad más alto y la categoría 9 al de menor valor.

La tipología y categoría considerada para valorar un inmueble será la determinada por Catastro o la precisada por el perito si razonadamente se advierte que lo determinado por Catastro no responde de forma adecuada para valorar la realidad física del inmueble en la fecha a la que se refiere la valoración.

Los coeficientes toman de base los valores correspondientes a la Norma 20 del RD 1020/1993 de Catastro, si bien se realizan algunas precisiones que permiten considerar determinados inmuebles como locales, oficinas o naves, sin acondicionar y desprovistos de aquellos elementos específicos de la actividad que en los mismos se realice, o determinadas situaciones tipológicas que difieren de las contempladas por Catastro, en cuyo caso se podrá aplicar, de forma razonada un coeficiente corrector de ± 15% .

2.1 CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS					CATEGORIA								
USO	CLASE		MOD	DESCRIPCIÓN MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1	VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	111	EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,4	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
			112	EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
			113	GARAGES, TRASTEROS	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
			113	LOCALES EN ESTRUCTURA	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46
	1.2	VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	121	EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
			122	EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
			123	GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3	EDIFICACION RURAL	131	USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
			132	ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1	NAVE DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	211	FABRICACION EN UNA PLANTA	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
			212	FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	0,95	0,85	0,70	0,58	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25
			213	ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2	GARAGES Y APARCAMIENTOS	221	GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
			222	APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3	SERVICIOS DE TRANSPORTE	231	ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
			232	ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00

csv: BOA20210429001

2.1 CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES													
TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS					CATEGORIA								
USO	CLASE		MOD	DESCRIPCIÓN MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
3 OFICINAS	3.1	EDIFICIO EXCLUSIVO	311	OFICINAS MULTIPLES EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
			311	OFICINAS MULTIPLES MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
			312	OFICINAS UNITARIAS EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
			312	OFICINAS UNITARIAS MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	3.2	EDIFICIO MIXTO	321	UNIDO A VIVIENDAS EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
			321	UNIDO A VIVIENDAS MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
			322	UNIDO A INDUSTRIA (Edificio adosado)	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
			322	UNIDO A INDUSTRIA (Integrado en la nave)	0,85	0,7	0,6	0,5	0,45	0,35	0,3	0,25	0,2
	3.3	BANCA Y SEGUROS	331	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
			332	EN EDIFICIO MIXTO (mantiene el uso)	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
			332	EN EDIFICIO MIXTO (no mantiene el uso)	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46
4 COMERCIAL	4.1	COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	411	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46
			412	GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2	COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	421	EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
			422	EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3	MERCADOS Y SUPERMERCADOS	431	MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
			432	HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1	CUBIERTOS	511	DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
			512	PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2	DESCUBIERTOS	521	DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
			522	PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3	AUXILIARES	531	Vestuarios, depuradoras, calefacción, etc	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4	ESPECTACULOS DEPORTIVOS	541	ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
			542	Hipódromos, canódromos, velódromos, etc	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6 ESPECTACULOS	6.1	VARIOS	611	CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0.85	0,75
			612	DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2	BARES MUSICALES, SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS	621	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
			622	UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3	CINES Y TEATROS	631	CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
			632	TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO HOSTELERIA	7.1	CON RESIDENCIA	711	HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
			712	APARTAHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2	SIN RESIDENCIA	721	RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
			722	BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3	EXPOSICIONES Y REUNIONES	731	CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
			732	EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD BENEFICENCIA	8.1	SANITARIOS CON CAMAS	811	SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
			812	HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2	SANITARIOS VARIOS	821	AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
			822	BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3	BENEFICOS Y ASISTENCIA	831	CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
			832	Sin residencia (Comedores, Clubs, Guarderías…)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES RELILGIOSOS	9.1	CULTURALES CON RESIDENCIA	911	INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
			912	COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2	CULTURALES SIN RESIDENCIA	921	FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
			922	BIBLIOETECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3	RELIGIOSOS	931	CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
			932	IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1	HISTORICO-ARTISTICOS	1011	MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
			1012	AMBIENTALES O TIPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2	DE CARACTER OFICIAL	1021	ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
			1022	REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3	DE CARACTER ESPECIAL	1031	PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
			1032	OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
			1033	CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
			1034	CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
			1035	JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
			1036	SILOS Y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
			1037	DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
			1038	DEPOSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

csv: BOA20210429001

2.2.- Antigüedad (An).

Concepto:

Contempla la corrección para determinar el valor de la construcción en función de su antigüedad, de la calidad constructiva y del uso predominante del edificio según sea considerado por catastro.

$$An = \left[1 - 1{,}5 * \frac{d}{u * c * 100}\right]^{t} \qquad \text{donde:} \qquad d = 1 - \frac{t - 35}{350}$$

En la que: u, c y t, quedan definidos conforme a la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993.

2.2 COEFICIENTES DE ANTIGÜEDAD

AÑOS COMPLETOS	USO 1º 1-RESIDENCIAL 3-OFICINAS 10-EDIFICIOS SINGULARES			USO 2º 2-INDUSTRIAL (NO FABRIL) 4-COMERCIAL 5-DEPORTES 7-OCIO Y HOSTELERIA 8-SANIDAD Y BENEFICENCIA 9-CULTURAL Y RELIGIOSO X-TURISTICO			USO 3º 2-INDUSTRIAL (FABRIL) 6-ESPECTACULOS		
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,97
2	0,97	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95	0,97	0,96	0,95
3	0,96	0,95	0,94	0,96	0,95	0,93	0,95	0,94	0,93
4	0,95	0,94	0,92	0,94	0,93	0,91	0,93	0,92	0,90
5	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
6	0,92	0,91	0,88	0,91	0,90	0,87	0,90	0,88	0,86
7	0,91	0,89	0,87	0,90	0,88	0,85	0,89	0,87	0,84
8	0,90	0,88	0,85	0,89	0,87	0,83	0,87	0,85	0,82
9	0,89	0,86	0,83	0,87	0,85	0,82	0,86	0,83	0,79
10	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
11	0,86	0,84	0,80	0,85	0,82	0,78	0,83	0,80	0,76
12	0,85	0,82	0,78	0,84	0,81	0,76	0,82	0,78	0,74
13	0,84	0,81	0,77	0,82	0,79	0,75	0,80	0,77	0,72
14	0,83	0,80	0,75	0,81	0,78	0,73	0,79	0,75	0,70
15	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
16	0,81	0,77	0,73	0,79	0,75	0,70	0,77	0,73	0,67
17	0,80	0,76	0,71	0,78	0,74	0,69	0,75	0,71	0,65
18	0,79	0,75	0,70	0,77	0,73	0,67	0,74	0,70	0,64
19	0,78	0,74	0,69	0,76	0,72	0,66	0,73	0,69	0,62
20	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
21	0,76	0,72	0,66	0,74	0,69	0,63	0,71	0,66	0,60
22	0,75	0,71	0,65	0,73	0,68	0,62	0,70	0,65	0,58
23	0,74	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61	0,69	0,64	0,57
24	0,73	0,69	0,63	0,71	0,66	0,59	0,68	0,63	0,56
25	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
26	0,71	0,67	0,60	0,69	0,64	0,57	0,66	0,60	0,53
27	0,71	0,66	0,59	0,68	0,63	0,56	0,65	0,59	0,52
28	0,70	0,65	0,58	0,67	0,62	0,55	0,64	0,58	0,51
29	0,69	0,64	0,57	0,66	0,61	0,54	0,63	0,57	0,50

csv: BOA20210429001

AÑOS COMPLETOS	USO 1º CATEGORIAS			USO 2º CATEGORIAS			USO 3º CATEGORIAS		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
30	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
31	0,67	0,62	0,55	0,64	0,59	0,52	0,61	0,55	0,48
32	0,67	0,61	0,54	0,64	0,58	0,51	0,60	0,54	0,47
33	0,66	0,61	0,53	0,63	0,57	0,50	0,59	0,53	0,46
34	0,65	0,60	0,52	0,62	0,56	0,49	0,58	0,52	0,45
35	0,64	0,59	0,52	0,61	0,56	0,48	0,58	0,52	0,44
36	0,64	0,58	0,51	0,61	0,55	0,47	0,57	0,51	0,43
37	0,63	0,57	0,50	0,60	0,54	0,46	0,56	0,50	0,42
38	0,62	0,57	0,49	0,59	0,53	0,45	0,55	0,49	0,41
39	0,62	0,56	0,48	0,58	0,52	0,44	0,54	0,48	0,40
40	0,61	0,55	0,47	0,58	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
41	0,60	0,54	0,47	0,57	0,51	0,43	0,53	0,47	0,38
42	0,60	0,54	0,46	0,56	0,50	0,42	0,52	0,46	0,38
43	0,59	0,53	0,45	0,56	0,49	0,41	0,52	0,45	0,37
44	0,58	0,52	0,44	0,55	0,49	0,41	0,51	0,44	0,36
45	0,58	0,52	0,44	0,54	0,48	0,40	0,50	0,44	0,35
46	0,57	0,51	0,43	0,54	0,47	0,39	0,50	0,43	0,35
47	0,57	0,50	0,42	0,53	0,47	0,38	0,49	0,42	0,34
48	0,56	0,50	0,42	0,52	0,46	0,38	0,48	0,42	0,33
49	0,55	0,49	0,41	0,52	0,45	0,37	0,48	0,41	0,33
50	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
51	0,54	0,48	0,40	0,51	0,44	0,36	0,46	0,40	0,32
52	0,54	0,47	0,39	0,50	0,44	0,35	0,46	0,39	0,31
53	0,53	0,47	0,39	0,50	0,43	0,35	0,45	0,39	0,30
54	0,53	0,46	0,38	0,49	0,42	0,34	0,45	0,38	0,30
55	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
56	0,52	0,45	0,37	0,48	0,41	0,33	0,44	0,37	0,29
57	0,51	0,45	0,36	0,47	0,41	0,33	0,43	0,36	0,28
58	0,51	0,44	0,36	0,47	0,40	0,32	0,43	0,36	0,28
59	0,50	0,44	0,35	0,46	0,40	0,31	0,42	0,35	0,27
60	0,50	0,43	0,35	0,46	0,39	0,31	0,42	0,35	0,27
61	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,30	0,41	0,34	0,26
62	0,49	0,42	0,34	0,45	0,38	0,30	0,41	0,34	0,26
63	0,48	0,42	0,33	0,44	0,38	0,30	0,40	0,33	0,25
64	0,48	0,41	0,33	0,44	0,37	0,29	0,40	0,33	0,25
65	0,47	0,41	0,32	0,44	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
66	0,47	0,40	0,32	0,43	0,36	0,28	0,39	0,32	0,24
67	0,47	0,40	0,32	0,43	0,36	0,28	0,38	0,32	0,24
68	0,46	0,39	0,31	0,42	0,36	0,27	0,38	0,31	0,23
69	0,46	0,39	0,31	0,42	0,35	0,27	0,38	0,31	0,23
70	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
71	0,45	0,38	0,30	0,41	0,34	0,26	0,37	0,30	0,22
72	0,45	0,38	0,30	0,41	0,34	0,26	0,36	0,30	0,22
73	0,44	0,37	0,29	0,40	0,34	0,25	0,36	0,29	0,21
74	0,44	0,37	0,29	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21
75	0,43	0,37	0,28	0,40	0,33	0,25	0,35	0,28	0,21
76	0,43	0,36	0,28	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20
77	0,43	0,36	0,28	0,39	0,32	0,24	0,34	0,28	0,20
78	0,42	0,36	0,27	0,38	0,32	0,24	0,34	0,27	0,20
79	0,42	0,35	0,27	0,38	0,31	0,23	0,34	0,27	0,19

csv: BOA20210429001

AÑOS	USO 1º CATEGORIAS			USO 2º CATEGORIAS			USO 3º CATEGORIAS		
COMPLETOS	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
80	0,42	0,35	0,27	0,38	0,31	0,23	0,33	0,27	0,19
81	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
82	0,41	0,34	0,26	0,37	0,30	0,22	0,33	0,26	0,19
83	0,41	0,34	0,26	0,37	0,30	0,22	0,32	0,26	0,18
84	0,40	0,34	0,26	0,36	0,30	0,22	0,32	0,26	0,18
85	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,22	0,32	0,25	0,18
86	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
87	0,39	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,17
88	0,39	0,32	0,24	0,35	0,29	0,21	0,31	0,24	0,17
89	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,21	0,31	0,24	0,17
>=90	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Cálculo de la Antigüedad Efectiva en supuesto de Reforma-Rehabilitación:

En el supuesto que la construcción haya sido afectada por actuaciones de reforma o rehabilitación, para determinar la antigüedad efectiva de la construcción podrá atenderse a la consignada en otros registros oficiales como Catastro. En su defecto podrá estimarse conforme a la documentación disponible en otros registros de la Administración Local, Autonómica o de Colegios profesionales según la siguiente expresión:

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

Donde:

Ae = fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente.

Fc = *fecha de construcción.*

Fr = *fecha de reforma.*

i = *coeficiente en función del tipo de reforma o rehabilitación.*

Determinación del coeficiente i:

Rehabilitación Integral: Presup. Ejec. Material reforma > 75% Ejec. Mat. obra nueva planta	1,00
Reforma Total: Presup. Ejec. Material reforma entre 75% y 50% Ejec. Mat. obra nueva planta	0,75
Reforma Media: Presup. Ejec. Material reforma entre 50% y 25% Ejec. Mat. obra nueva planta	0,50
Reforma Mínima: Presup. Ejec. Material reforma < 25% Ejec. Mat. obra nueva planta	0,25

2.3.- Estado de conservación (Cn).

Concepto:

Pondera la afección al valor de la construcción por el estado que presenta el inmueble y las actuaciones que pudiera precisar para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad y estabilidad.

La consideración del estado de conservación del inmueble y los valores de los coeficientes responden a lo consignado por catastro, con la particularidad del estado de conservación considerado como regular en que se fijan un valor mínimo y un valor máximo que permita ponderar el alcance de las actuaciones de reparación que precisa el inmueble.

Valores comprendidos entre:

Estado de Conservación (Cn)	0,00 – 1,00

csv: BOA20210429001

Según el siguiente desglose:

Normal: No precisa reparaciones importantes a pesar de la edad	1,00
Regular: Defectos que no afectan a la estabilidad ni habitabilidad	0,85 - 0,95
Deficiente: Precisa de reparaciones de relativa importancia	0,50 – 0,85
Ruinoso: Const. manifiestamente inhabitables o declaradas ruina	Sin valor = 0

2.4.- Depreciación funcional o inadecuación.

Concepto:

Por aspectos técnicos, considera el ajuste que afecta al valor de la construcción por razón del sistema constructivo, diseño, instalaciones o usos inadecuados.

Por aspectos urbanísticos, pondera la afección al valor en las situaciones legalmente reconocidas como fuera de ordenación en que proceda valorar la construcción.

Valores comprendidos entre:

Depreciación funcional o inadecuación (J)	0,70 – 0,95

2.5.- Coeficiente de obra nueva (Con)

Concepto:

Pondera el porcentaje que representan sobre el valor de la construcción los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y los tributos que gravan la construcción, para obtener el coste de ejecución de la obra, base imponible en las declaraciones de obra nueva, y como componente de las declaraciones de división en propiedad horizontal.

Valores comprendidos entre:

Beneficio, honorarios y tributos (Con)	1,216

- Beneficio de contrata (Bº), que será el 6 por 100, porcentaje establecido en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley a de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001.
- Honorarios profesionales (H), que se estiman 10,6 por 100.
- Tributos que gravan la construcción (IT), Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), cuyo tipo más habitual es el 4 por 100 y Licencia de Obras, que con carácter general oscila alrededor del 1 por 100, por lo que el porcentaje aplicable se estima en el 5 por 100.
- Como norma general se aplicará el porcentaje establecido para determinar la influencia de los tributos que gravan la construcción y de los honorarios profesionales en el valor de las construcciones, salvo en aquellos casos, en los que la edificación valorada se aparte de lo habitual por el volumen de la obra, superficie o tipología, o se acredite un porcentaje diferente.

$$Vc = (1+B^{o}) \times Ce + H \times (1+B^{o}) \times Ce + IT \times Ce$$
$$Vc = (1 + 0{,}06) \times Ce + 0{,}10 \times (1 + 0{,}06) \times Ce + 0{,}05 \times Ce$$
$$Ce = Vc / 1{,}216$$

3.- DEL VALOR CONJUNTO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

Comprende aquellos coeficientes que resultan de aplicación por afectar al valor conjunto del inmueble como suma del valor del suelo más el valor de la construcción.

csv: BOA20210429001

3.1.- Fincas afectadas por cargas singulares.

Concepto:

Pondera la afección al valor por los condicionantes normativos derivados del grado de protección del patrimonio histórico-artístico. El coeficiente considerado se corresponderá con el grado de protección oficialmente reconocido por el planeamiento para el inmueble considerado.

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita la demolición total, aun cuando se impongan determinadas condiciones constructivas o estéticas a la nueva construcción. Tampoco resultará de aplicación cuando la afección al valor quede en algún modo compensada por otras circunstancias como condiciones particulares de mercado, beneficios por exenciones fiscales u otros tipos de ayudas a la reforma o rehabilitación a que pudieran acogerse.

Valores comprendidos entre:

Fincas afectadas por cargas singulares (L)	0,70 - 0,90

Según el siguiente desglose:

Protección Integral CT-PI	0,70
Protección Estructural CT-PE	0,80
Protección Ambiental CT-PA	0,90

3.2.- Apreciación o depreciación económica.

Concepto:

Este coeficiente se podrá aplicar para adecuar el valor del inmueble a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso; todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.

En núcleos rurales, se podrá aplicar este coeficiente para ponderar el valor del inmueble en función del estado de los accesos, las vistas, la tipología, o la adecuación al entorno.

En relación a la tipología este coeficiente permitirá atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos, viviendas en planta baja o construcciones escalonadas con espacios exteriores de terrazas o jardín que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo.

Con referencia a las dimensiones, este coeficiente ponderará la repercusión que sobre el valor del inmueble se considere como consecuencia del precio de la construcción en relación con el tamaño de la superficie construida. Menor precio de la construcción en superficie industrial de gran tamaño, corrección por el mayor precio de construcción en viviendas tipo apartamento, etc.

Valores comprendidos entre:

Situaciones de apreciación (N)	1,80 > Coef. > 1,00
Situaciones de depreciación (N)	1,00 > Coef. > 0,50

Identificación de valores límite:

csv: BOA20210429001

El menor valor del coeficiente corresponde a inmuebles con escasa demanda en el mercado, con características constructivas inadecuadas a su uso, mala accesibilidad y entorno inapropiado.

El mayor valor del coeficiente corresponde a inmuebles con alta demanda en el mercado, con excelentes características constructivas para su uso, buena accesibilidad y entorno relevante.

En el caso de bienes rústicos se tendrá en cuenta el emplazamiento, proximidad a núcleos urbanos u otros centros de interés específico para la edificación, vías de comunicación; así como de la dependencia funcional de la edificación a la finca donde se ubica, que representaría la dificultad del uso de la edificación de manera independiente a la misma.

3.3.- Gastos y beneficios de la promoción.

Concepto:

Este coeficiente tomará, como norma general, el valor considerado en la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores y las posteriores actualizaciones para cada ejercicio anual, publicadas por la Dirección General del Catastro, para la zona de valor en la que se ubique el bien a valorar, pudiendo reducirse hasta un valor de 1,00 en aquellas zonas o para aquellos productos inmobiliarios en los que se observe una menor dinámica inmobiliaria o reducida demanda de mercado.

En bienes edificados valorados aplicando el módulo básico unitario del suelo, cunado la superficie de suelo ocupada por la edificación sea inferior al ochenta por ciento de la superficie del suelo, este coeficiente se aplicará únicamente a la superficie de suelo ocupada por la referida edificación, tomando como valor la unidad para el resto de superficie de suelo.

Valores comprendidos entre:

Gastos y Beneficios (GB)	1,00 - 1,50

El intervalo establecido se corresponde con el considerado por catastro para valores de repercusión y unitarios, según las distintas zonas de valor.

3.4.- Rentas.

Concepto:

Este coeficiente se establece para considerar la afección que sobre el valor del inmueble puede representar una condición de arrendamiento sobre el mismo que subsista a la fecha que va referida la valoración.

Valores comprendidos entre:

Rentas (RT)	0,70 - 1,00

Según el siguiente desglose:

Contratos celebrados antes de 9 de mayo de 1985. Decreto núm. 4104/1964, de 24 de diciembre 1964, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.	0,70
Contratos celebrados entre 9 mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994 con prorroga forzosa. Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica.	0,70

csv: BOA20210429001

Contratos celebrados entre 9 mayo de 1985 y 31 de diciembre de 1994 sin prorroga forzosa. Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica.	0,80

4.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE MUESTRAS EDIFICADAS.

Son aquellos coeficientes que, aplicados sobre el valor de las muestras consideradas para valorar un bien por el método de comparación, ponderan las posibles diferencias que pudieran existir entre las circunstancias específicas de los bienes tomados como muestra y las del bien a valorar, de tal forma que permitan obtener un valor ajustado a las características singulares del bien objeto de valoración.

4.1.- Homogeneización por localización del inmueble:

Concepto:

Trata de ajustar las diferencias que se pudieran producir en el valor de un inmueble en función de su mejor o peor localización.

Valores comprendidos entre:

Localización (hl)	0,80 – 1,10

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a aquellos inmuebles con mayor valor por estar situados en zonas más apreciadas.

El mayor valor del coeficiente corresponde inmuebles con menor valor por estar situados en zonas menos apreciadas.

4.2.- Homogeneización por categoría de la construcción.

Concepto:

Para realizar la homogeneización por categoría de la construcción, se utilizarán los coeficientes correctores del valor de la construcción en función de su uso, clase y categoría, establecidos en el punto 2.1 del Anexo II de la presente Orden, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor medio de la construcción de las muestras consideradas, respecto al valor medio de las mismas, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$hc = (1 - \alpha i \times Fc) / (1 - \alpha \times Fc)$$

Donde:

hc = Coeficiente de homogenización por categoría de la construcción.

Fc = Factor de relación del valor medio de las construcciones de los bienes tomados como muestra, respecto al valor medio de los mismos, expresado en tanto por uno. El valor de cada construcción se determina según lo dispuesto en la presente Orden.

$$Fc = \frac{\sum (\text{Valor de la construcción de las muestras}) / \text{nº de muestras}}{\sum (\text{Valor de las muestras}) / \text{nº de muestras}}$$

α = Coeficiente corrector por categoría constructiva, según uso, clase y modalidad del inmueble objeto de valoración (obtenido de la tabla 2.1 del Anexo II).

αi = Coeficiente corrector por categoría constructiva, según uso, clase y modalidad de la muestra (obtenido de la tabla 2.1 del Anexo II).

csv: BOA20210429001

En inmuebles con varios usos, dicha homogeneización podrá efectuarse uso a uso o globalmente en función del uso dominante.

4.3.- Homogeneización por antigüedad y estado de conservación de la construcción.

Concepto:

Se adopta, tanto la metodología como los coeficientes correctores descritos en los artículos 18 y 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de dicho Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor medio de la construcción de las muestras respecto al valor medio de las mismas, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$ha = (1 - \beta \times Fc) / (1 - \beta i \times Fc)$$

Donde:

ha = Coeficiente de homogenización por antigüedad y estado de conservación de la construcción.

Fc = Factor de relación del valor medio de las construcciones de los bienes tomados como muestra, respecto al valor medio de los mismos.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración, obtenido de la tabla siguiente.

βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra obtenido de la tabla siguiente.

csv: BOA20210429001

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación β

Antigüedad (% vida útil transcurrida)	Estado de Conservación			
	Normal N	Regular R	Deficiente D	Ruinoso Ru
0	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000
1	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000
2	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000
3	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000
4	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000
5	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000
6	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000
7	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000
8	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000
9	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000
10	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000
11	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000
12	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000
13	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000
14	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000
15	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000
16	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000
17	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000
18	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000
19	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000
20	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000
21	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000
22	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000
23	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000
24	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000
25	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000
26	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000
27	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000
28	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000
29	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000
30	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000
31	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000
32	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000
33	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000

csv: BOA20210429001

Antigüedad (% vida útil transcurrida)	Estado de Conservación			
	Normal N	Regular R	Deficiente D	Ruinoso Ru
34	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000
35	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000
36	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000
37	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000
38	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000
39	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000
40	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000
41	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000
42	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000
43	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000
44	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000
45	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000
46	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000
47	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000
48	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000
49	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000
50	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000
51	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
52	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
53	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
54	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
55	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
56	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
57	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
58	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
59	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
60	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
61	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
62	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
63	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
64	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
65	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
66	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
67	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
68	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
69	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
70	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000

csv: BOA20210429001

Antigüedad (% vida útil transcurrida)	Estado de Conservación			
	Normal N	Regular R	Deficiente D	Ruinoso Ru
71	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
72	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
73	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
74	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
75	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
76	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
77	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
78	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
79	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
80	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
81	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
82	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
83	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
84	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
85	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
86	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
87	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
88	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
89	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
90	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
91	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
92	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
93	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
94	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
95	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
96	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
97	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
98	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
99	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
100	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

4.4.- Homogeneización por superficie edificada.

Concepto:

En la homogeneización por superficie, se utilizarán según los usos, los coeficientes correctores establecidos en el apartado 1.2.1. del Anexo II, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor medio del suelo de las muestras consideradas, respecto al valor medio del producto inmobiliario tomado como muestra, de acuerdo con la siguiente expresión:

csv: BOA20210429001

$$hs = (1- \delta i \times Fs) / (1 - \delta \times Fs)$$

Donde:

hs = Coeficiente de homogenización por superficie edificada.

Fs = Factor de relación del valor medio del suelo de las muestras consideradas, respecto al valor medio del producto inmobiliario tomado como muestra, expresado en tanto por uno:

$$Fs = \frac{\sum (\text{Valor del suelo de las muestras}) / \text{nº de muestras}}{\sum (\text{Valor de las muestras}) / \text{nº de muestras}}$$

δ = Coeficiente corrector por superficie edificada del inmueble objeto de valoración, establecidos en el apartado 1.2.1. del Anexo II.

δi = Coeficiente corrector por superficie edificada de la muestra, establecidos en el apartado 1.2.1 del Anexo II.

A los efectos de la determinación del coeficiente δ, se ha considerado la variación experimentada por el valor unitario de los distintos productos inmobiliarios, al alza o a la baja, respecto de la superficie considerada estándar en la zona homogénea.

4.5.- Homogeneización por adecuación al mercado (hm).

Concepto:

Trata de evaluar la adecuación al mercado de los distintos bienes en función de características específicas, como puede ser el disponer o no de medios adecuados para la supresión de barreras arquitectónicas, situación de interior o exterior, orientación, etc.

Valores comprendidos entre:

Adecuación al mercado (hm)	0,80 – 1,10

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a aquellos inmuebles que siendo adecuados al mercado se contrastan con un bien que no lo es.

El mayor valor del coeficiente corresponde inmuebles que siendo menos adecuados al mercado se contrastan con otro que lo es.

4.6.- Homogeneización por margen de negociación (hn).

Concepto:

Trata de eliminar el componente especulativo de aquellas muestras que provienen de la oferta de mercado.

Valores comprendidos entre:

Margen de negociación (hn)	0,85 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a situaciones en las que se aprecia una desviación al alza respecto del precio medio real de la zona.

El mayor valor del coeficiente corresponde aquellos inmuebles que presentan un valor similar al valor medio real de la zona.

csv: BOA20210429001

5.- COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN A LA FECHA DEL HECHO IMPONIBLE.

Concepto:

Para realizar la actualización por el desfase temporal entre las muestras consideradas y el bien a valorar, se aplicará el factor corrector correspondiente a la variación experimentada por el precio medio del suelo o de la vivienda, expresado en €/m^2, entre la fecha a la que debe referirse la valoración y la correspondiente a la muestra, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Af = Pm / Pmi$$

Af = Coeficiente de actualización por diferencia entre la fecha a la que se refiere la muestra y la del bien a valorar.
Pm = Precio medio de la vivienda en €/m^2 correspondiente a la fecha de transmisión del inmueble objeto de valoración.
Pmi = Precio medio de la vivienda en €/m^2 correspondiente a la fecha de transmisión del inmueble tomado como muestra.

Para obtener este coeficiente se tomará como referencia la variación experimentada por el precio de la vivienda, por considerar este dato como el más significativo y constante en la evolución del mercado inmobiliario y podrá obtenerse de la tabla de tasa para la actualización de compraventas disponible en el portal tributario de la sede electrónica del Gobierno de Aragón: "Tablas con la tasa para la actualización de compraventa y tasas de ajuste por el desfase temporal".

En caso de tratarse de muestras de suelo se acudirá preferentemente a las tablas publicadas por el Ministerio de Fomento sobre "Precios de suelo", siempre y cuando muestren una evolución coherente con el mercado inmobiliario, en caso contrario se acudirá a la variación del precio de la vivienda.

6.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE SUELOS RUSTICOS CON CONSTRUCCIONES.

6.1.- Homogeneización por ubicación del inmueble:

Concepto:

Trata de ajustar las diferencias que se pudieran producir por el municipio o barrio rural donde radiquen los inmuebles.

Valores comprendidos entre:

Localización (Lr)	0,90 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a aquellos inmuebles que se ubican en distinto municipio o barrio rural.

El mayor valor del coeficiente corresponde a inmuebles que se ubican en el mismo municipio o barrio rural.

csv: BOA20210429001

6.2.- Homogeneización por valor de las construcciones:

Concepto:

Trata de ajustar las diferencias que se pudieran producir por el distinto valor de las construcciones de la misma naturaleza entre los bienes a comparar.

Valores comprendidos entre:

Valor construcciones (Cr)	0,75 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a aquellos inmuebles cuyo valor de construcciones se diferencia en más de 30.000 Euros con el bien a comparar.

El mayor valor del coeficiente corresponde a inmuebles cuyo valor de construcciones se diferencia en menos de 10.000 Euros con el bien a comparar.

6.3.- Homogeneización por superficie:

Concepto:

Trata de ajustar las diferencias que se pudieran producir por la diferencia de superficie entre los bienes a comparar.

Valores comprendidos entre:

Valor superficie (Sr)	0,85 – 1,00

Identificación de valores límite:

El menor valor del coeficiente corresponde a aquellos inmuebles cuya superficie se diferencia en más de 2.000 m^2 con el bien a comparar.

El mayor valor del coeficiente corresponde a inmuebles cuya superficie se diferencia en menos de 500 m^2 con el bien a comparar.

csv: BOA20210429001

ANEXO III
JERARQUÍA DE VALORES DE SUELO CON 60 TRAMOS DE VALORES DE REPERCUSIÓN Y 60 TRAMOS DE VALORES UNITARIOS

VALORES PARA EL AÑO 2020

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

JERARQUIA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN (€/m²c)	GB
R01	4.700	1,40
R02	4.250	1,40
R03	4.035	1,40
R04	3.820	1,40
R05	3.430	1,40
R06	3.050	1,40
R07	2.720	1,35
R08	2.430	1,35
R09	2.300	1,45
R10	2.170	1,35
R11	1.940	1,35
R12	1.835	1,35
R13	1.730	1,30
R14	1.530	1,30
R15	1.440	1,30
R16	1.350	1,30
R17	1.270	1,30
R18	1.190	1,30
R19	1.120	1,30
R20	1.050	1,25
R21	990	1,25
R22	930	1,25
R23	875	1,25
R24	820	1,25
R25	770	1,25
R26	720	1,25
R27	690	1,25
R28	660	1,25
R29	630	1,20
R30	590	1,20
R31	550	1,20
R32	515	1,20
R33	480	1,20
R34	447	1,20
R35	415	1,20
R36	385	1,20
R37	355	1,15
R38	327	1,15
R39	300	1,15
R40	275	1,15
R41	250	1,15
R42	227	1,20
R43	205	1,10
R44	185	1,10
R45	165	1,10
R46	147	1,10
R47	130	1,10
R48	115	1,10
R49	100	1,10
R50	87	1,10
R51	75	1,10
R52	68	1,10
R53	61	1,10
R54	54	1,10
R55	48	1,10
R56	42	1,10
R57	37	1,00
R58	24	1,00
R59	14	1,00
R60	8	1,00

VALORES UNITARIOS DEL SUELO

JERARQUIA	IMPORTE VALOR UNITARIO (€/m²s)	GB
U01	1.910	1,35
U02	1.860	1,35
U03	1.810	1,35
U04	1.755	1,35
U05	1.700	1,35
U06	1.640	1,30
U07	1.570	1,30
U08	1.500	1,30
U09	1.430	1,30
U10	1.360	1,30
U11	1.290	1,30
U12	1.220	1,30
U13	1.150	1,25
U14	1.080	1,20
U15	1.010	1,20
U16	940	1,20
U17	870	1,20
U18	800	1,15
U19	730	1,15
U20	650	1,15
U21	585	1,15
U22	522	1,15
U23	480	1,10
U24	452	1,10
U25	426	1,10
U26	400	1,10
U27	375	1,10
U28	350	1,10
U29	325	1,10
U30	302	1,10
U31	278	1,10
U32	255	1,05
U33	234	1,05
U34	212	1,05
U35	190	1,05
U36	172	1,05
U37	153	1,05
U38	135	1,05
U39	120	1,05
U40	105	1,05
U41	90	1,00
U42	78	1,00
U43	67	1,00
U44	56	1,00
U45	48	1,00
U46	40	1,00
U47	32	1,00
U48	27	1,00
U49	22	1,00
U50	17	1,00
U51	14	1,00
U52	11	1,00
U53	8	1,00
U54	7	1,00
U55	6	1,00
U56	5	1,00
U57	4	1,00
U58	3	1,00
U59	2	1,00
U60	1	1,00

csv: BOA20210429001

VALORES PARA EL AÑO 2021

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

JERARQUIA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN (€/m²c)	GB
R01	4.700	1,45
R02	4.250	1,45
R03	4.035	1,45
R04	3.820	1,45
R05	3.430	1,45
R06	3.050	1,45
R07	2.720	1,45
R08	2.430	1,45
R09	2.300	1,45
R10	2.170	1,40
R11	1.940	1,40
R12	1.835	1,40
R13	1.730	1,40
R14	1.530	1,40
R15	1.440	1,40
R16	1.350	1,40
R17	1.270	1,40
R18	1.190	1,40
R19	1.120	1,40
R20	1.050	1,40
R21	990	1,40
R22	930	1,40
R23	875	1,40
R24	820	1,35
R25	770	1,35
R26	720	1,35
R27	690	1,35
R28	660	1,35
R29	630	1,30
R30	590	1,30
R31	550	1,30
R32	515	1,30
R33	480	1,25
R34	447	1,25
R35	415	1,25
R36	385	1,25
R37	355	1,20
R38	327	1,20
R39	300	1,20
R40	275	1,20
R41	250	1,20
R42	227	1,20
R43	205	1,20
R44	185	1,20
R45	165	1,15
R46	147	1,15
R47	130	1,15
R48	115	1,15
R49	100	1,10
R50	87	1,10
R51	75	1,10
R52	68	1,10
R53	61	1,10
R54	54	1,05
R55	48	1,05
R56	42	1,05
R57	37	1,05
R58	24	1,00
R59	14	1,00
R60	8	1,00

VALORES UNITARIOS DEL SUELO

JERARQUIA	IMPORTE VALOR UNITARIO (€/m²s)	GB
U01	1.910	1,40
U02	1.850	1,40
U03	1.800	1,40
U04	1.750	1,40
U05	1.700	1,40
U06	1.630	1,35
U07	1.560	1,35
U08	1.500	1,35
U09	1.430	1,35
U10	1.360	1,30
U11	1.280	1,30
U12	1.200	1,30
U13	1.110	1,25
U14	1.005	1,25
U15	900	1,25
U16	790	1,20
U17	680	1,20
U18	575	1,20
U19	480	1,15
U20	392	1,15
U21	316	1,15
U22	284	1,10
U23	251	1,10
U24	232	1,10
U25	214	1,10
U26	195	1,10
U27	179	1,10
U28	163	1,10
U29	147	1,10
U30	134	1,10
U31	121	1,10
U32	108	1,05
U33	98	1,05
U34	87	1,05
U35	77	1,05
U36	69	1,05
U37	61	1,05
U38	53	1,05
U39	47	1,05
U40	41	1,05
U41	35	1,00
U42	31	1,00
U43	26	1,00
U44	22	1,00
U45	19	1,00
U46	16	1,00
U47	13	1,00
U48	11	1,00
U49	10	1,00
U50	8	1,00
U51	7	1,00
U52	5	1,00
U53	4	1,00
U54	4	1,00
U55	3	1,00
U56	3	1,00
U57	2	1,00
U58	2	1,00
U59	1	1,00
U60	1	1,00

csv: BOA20210429001