

XIII SEMINARIO CATASTRO INMOBILIARIO

Santa Cruz de la Sierra, Bolivia
13 al 17 de septiembre de 2010



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARIA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VALORACION CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS



Como todo sistema de valoración, sigue el esquema:



- ❑ Valoración administrativa
- ❑ De carácter fiscal
- ❑ Afecta la totalidad de los inmuebles
- ❑ Valoración masiva y automatizada

- ❑ Valoración aditiva

$$V_i = V_r + V_c + \underbrace{\text{Gastos} + \text{Beneficios}}$$

$$V_i = (V_r + V_c) \cdot 1'40 \cdot F_L$$

$$V_{cat} = V_i \cdot RM$$

- ❑ Valores relacionados con el valor de mercado

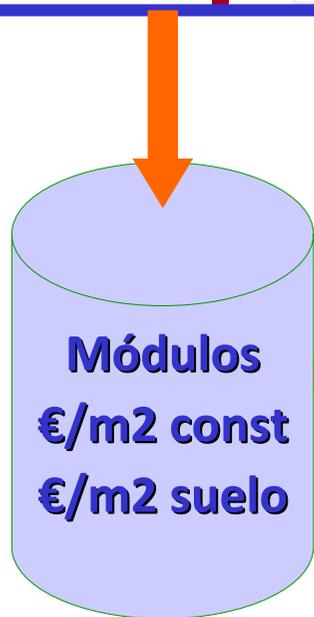
$$V_{cat} = (V_r + V_c) \cdot 1'40 \cdot F_L \cdot 0'50$$

conocimiento del mercado

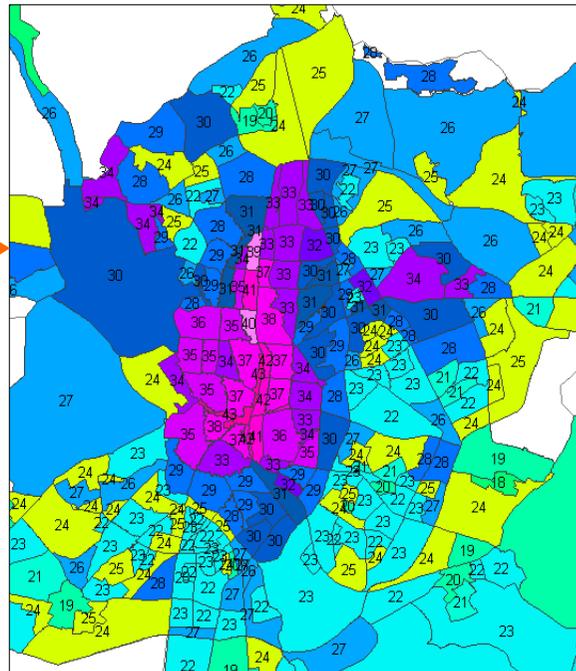


Información
Modelización
control

Base de datos



zonificación



Ponencia de valores

Módulo valoración

Valor catastral



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

valor catastral RDL 1/2004

⇒ Valor catastral

- Determinación objetiva
- A partir de los datos obrantes en el catastro
- Integrado por valor del suelo y construcción
- Referenciado a mercado (RM)
- Procedimientos de valoración
- Efectos y periodicidad en relación con el IBI

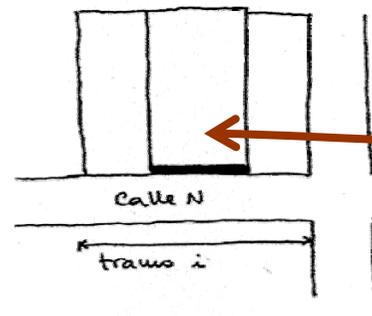
Artículos: 22, 23 y 24 TRLCI

1 Definición de los módulos MBR y MBC

2 Asignación de módulos MBR y MBC a cada municipio

3 Elaboración de la Ponencia de valores

4 Valoración individualizada



normas

- ⇒ **RDL 1/2004, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.**
- ⇒ **RD 1020/1993 Normas técnicas de valoración.**

módulos

- ⇒ **Ponencias de valores. Módulos específicos para la valoración del suelo y la construcción, en cada municipio.**
- ⇒ **Módulos específicos determinados por Orden ministerial:**
 - incorporaciones de suelo
 - Construcciones en suelo rústico.

procedimientos

- ⇒ **Procedimientos de valoración. Colectiva - individual**

+

VALOR DE SUELO:

- Localización y circunstancias urbanísticas.

+

VALOR DE CONSTRUCCIÓN:

- Coste de ejecución material.
- Beneficios de contrata.
- Honorarios profesionales y tributos construcción.
- Uso.
- calidad edificatoria.
- Antigüedad/ estado conservación.

X

GASTOS y BENEFICIOS:

- Actividad empresarial de la promoción.

X

REFERENCIA A MERCADO: Orden ministerial. (0,5)

+

VALOR DE SUELO:

- Localización y circunstancias urbanísticas.



+

VALOR DE CONSTRUCCIÓN:

- Coste de ejecución material.
- Beneficios de contrata.
- Honorarios profesionales y tributos construcción.
- Uso.
- calidad edificatoria.
- Antigüedad/ estado conservación.



X

GASTOS y BENEFICIOS:

- Actividad empresarial de la promoción.

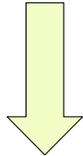
X

REFERENCIA A MERCADO: Orden ministerial. (0,5)

MÓDULOS DE VALORACIÓN DEL SUELO: €/M2

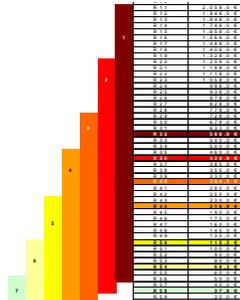
» Variables del entorno y localización.

Valor del suelo construido:
€/m2 de construcción.

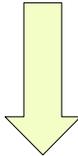


Residencial colectiva.
Usos terciarios

60 módulos
Repercusión.
R



Valor de la parcela:
€/m2 de terreno.



Unifamiliares.
Industriales.

Suelo incorporado
Rústico ocupado.

60 módulos
Unitario.
U

Orden
de módulos



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA HACIENDA

DIRECCIÓN DEL CA

60 valores R

VALORES DE REPERCUSION							CATEGORÍA ZONA DE VALOR	IMPORTE
7	6	5	4	3	2	1		
							R1	5.960
							R2	5.550
							R3	5.160
							R4	4.785
							R5	4.435
							R6	4.100
							R7	3.785
							R8	3.485
							R9	3.200
							R10	2.950
							R11	2.700
							R12	2.480
							R13	2.275
							R14	2.100
							R15	1.925
							R16	1.810
							R17	1.700,0
							R18	1.629
							R19	1.557
							R20	1.486
							R21	1.414
							R22	1.343
							R23	1.271
							R24	1.200,0
							R25	1.133
							R26	1.067
							R27	1.000
							R28	933
							R29	867
							R30	800,0
							R31	750
							R32	700
							R33	650
							R34	600
							R35	550
							R36	500
							R37	450,0
							R38	423
							R39	397
							R40	370
							R41	343
							R42	317
							R43	290
							R44	263
							R45	237
							R46	210,0
							R47	190
							R48	172
							R49	154
							R50	136
							R51	118
							R52	100,0
							R53	90
							R54	80
							R55	65
							R56	55
							R57	45
							R58	37,8
							R59	30
							R60	25

60 valores U

VALORES UNITARIOS	
CATEGORÍA ZONA DE VALOR	IMPORTE
U1	2.525
U2	2.358
U3	2.199
U4	2.051
U5	1.911
U6	1.781
U7	1.660
U8	1.548
U9	1.446
U10	1.357
U11	1.276
U12	1.184
U13	1.116
U14	1.060
U15	1.004
U16	947
U17	891
U18	835
U19	773
U20	739
U21	695
U22	650
U23	604
U24	560
U25	514
U26	490
U27	456
U28	423
U29	389
U30	347
U31	324
U32	308
U33	286
U34	262
U35	234
U36	213
U37	191
U38	174
U39	163
U40	141
U41	124
U42	108
U43	92
U44	77
U45	64
U46	53
U47	43
U48	37
U49	29
U50	26
U51	22
U52	17
U53	14
U54	13
U55	11
U56	7
U57	5
U58	3
U59	2
U60	1



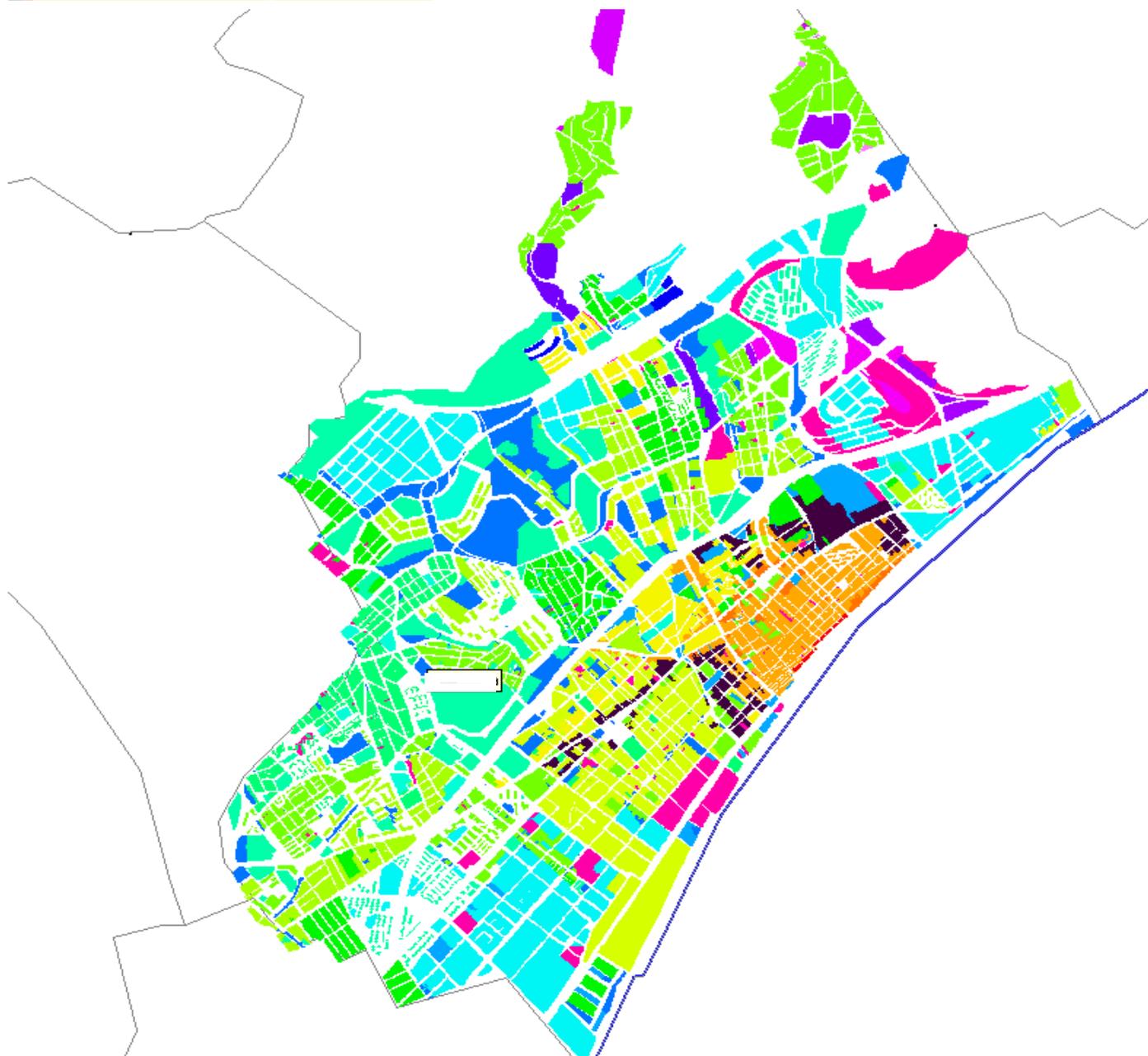
GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Mapa de valores de suelo ponencia



	R11
	R12
	R13
	R14
	R15
	R16
	R17
	R18
	R19
	R20
	R21
	R22
	R23
	R24
	R25
	R26
	R27
	R28
	R29
	R30
	R31
	R32
	R33
	R35
	R37
	R39
	R44
	R45
	R46
	R47
	R48
	R51

VALORACION POR REPERCUSIÓN - €/m² DE CONSTRUCCIÓN

SE OBTIENE POR EL MÉTODO RESIDUAL.

$$V_v = (V_s + V_c) \times 1,40 \times F_I$$

VALORACION POR UNITARIO - €/m² DE SUELO

VU = VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m²) x EDIFICABILIDAD (m² CONSTRUIDOS / m² DE SUELO).

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

USO INDUSTRIAL.

ESCASEZ DEL SUELO URBANO, DE NÚMERO DE HABITANTES, DE ACTIVIDAD DE MERCADO, O LO ESTABLEZCA LA PONENCIA

SI EL MERCADO O JUSTIFICADO EN PONENCIA DE VALORES, NO ACONSEJAN APLICAR VALOR DE REPERCUSIÓN

LOS SOLARES SE VALORAN POR REPERCUSIÓN, (VRC), SOBRE M² EDIFICABLES, O UNITARIO, (VUC), SOBRE M² SUELO

Son los que permiten pasar del valor de calle/zona al valor de parcela:

Coeficiente	Descripción	Valor
A	Parcelas con varias fachadas	dos fachadas 1,10 tres o mas 1,15
B	Longitud de fachada (L) inferior a la fachada mínima L_M (Según el planeamiento urbanístico)	$\frac{L}{L_M}$ (máx. 0,60)
C	Forma irregular, que dificulta la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento	0,85
D	Fondo de parcela excesivo (edificación en manzana cerrada) (n= número de plantas permitidas)	$\frac{1}{(n+1)}$
E	Superficie (S) diferente a la mínima (S_M) (en edificación abierta)	$S/S_M < 1$ 0,80 $1 \leq S/S_M \leq 2$... 1,00 $2 < S/S_M$ 0,70
F	Inedificabilidad temporal (por circunstancias urbanísticas o legales justificadas)	0,60
G	Afección de suelos destinados a viviendas de protección pública	0,70

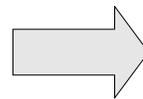
En el suelo valorado por repercusión solamente son de aplicación los coeficientes A i B.



MÓDULOS DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN: €/M2

» Coste construcción por uso y categoría.

CLASIFICACIÓN DE MUNICIPIOS EN 7 ÁREAS ECONÓMICAS HOMOGÉNEAS DE CONSTRUCCIÓN



Módulos construcción
MBC

MBC1= 700

MBC2= 650

MBC3= 600

MBC4= 550

MBC5= 500

MBC6= 450

MBC7= 400

- **ASIGNACIÓN DE MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (MBC), DEFINIDO EN €/m²**
- **SE APLICARÁ COEFICIENTE DEL CUADRO DE TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS - VALOR €/m² PARA CADA TIPO DE CONSTRUCCIÓN.**
- **EL VALOR DE CONSTRUCCIÓN SERÁ EL PRODUCTO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR EL PRECIO UNITARIO OBTENIDO DEL CUADRO Y POR LOS COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES DE ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION**
- **SUPERFICIE CONSTRUIDA ES LA INCLUIDA EN EL PERÍMETRO DE UN EDIFICIO Y EN SU CASO, DE LOS EJES DE MEDIANERÍAS, DEDUCIDA LA SUPERFICIE DE PATIOS DE LUCES. LOS BALCONES, TERRAZAS, PORCHES Y OTROS QUE ESTÉN CUBIERTOS SE OMPUTARÁN AL 50 POR 100 DE SU SUPERFICIE, SALVO QUE ESTÉN CERRADOS POR TRES ORIENTACIONES.**
- **EN USO RESIDENCIAL, NO SE COMPUTARÁN COMO SUPERFICIE CONSTRUIDA LOS ESPACIOS DE ALTURA INFERIOR A 1,50 METROS.**



CATÁLOGO DE EDIFICIOS

TIPOLOGÍA	1 1 1 1	
USO	Residencial	
CLASE	Vivienda colectiva	
MODALIDAD	En edificación abierta	
CATEGORÍA	1	
Municipio	Barcelona	
Calle y nº	Av. Pedralbes, 37 - 41	
Polígono	403	
Año de construcción	1970	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura de hormigón, metálica, mixta o muros de carga
 Cerramientos de gran calidad , tipo piedra natural, ladrillo visto manual o similar.
 Cubierta plana o inclinada de una o varias aguas, con materiales de gran calidad tipo teja, pizarra o similar y muy buena ejecución.
 Pavimentos de gran calidad tipo piedra natural, madera, cerámica o similar.
 Alicatados de marmol ,cerámica serigrafiada o similar.
 Carpintería exterior de madera, P.V.C. o aluminio, con escuadrias importantes, persianas de librillo, enrollables o similares.
 Puertas para barnizar o lacar, marcos revestidos y herrajes de alta calidad.
 Instalaciones de alto nivel



CATÁLOGO DE EDIFICIOS

TIPOLOGÍA	1 1 2 7	
USO	Residencial	
CLASE	Vivienda colectiva	
MODALIDAD	En manzana cerrada	
CATEGORÍA	7	
Municipio	Barcelona	
Calle y nº	Sant Antoni Abat, 5	
Polígono	104	
Año de Construcción	1845	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura de hormigón, metálica, mixta o muros de carga
 Cerramientos de calidad sencilla, tipo revoco, pintura, bloque o similar.
 Cubierta plana o inclinada, con materiales sencillos.
 Pavimentos de calidad muy sencilla.
 Alicatados de azulejos o similar.
 Carpintería exterior de madera para pintar, hierro o similar.
 Puertas para barnizar o pintar, marcos para pintar y herraje de calidad sencilla.
 Bajo nivel de instalaciones.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,4	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 MANZANA CERRADA	1,6	1,35	1,15	1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8	0,7	0,62	0,53	0,46	0,4	0,3	0,26	0,2
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,8	1,45	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,9	0,85	0,75	0,65	0,6	0,55	0,45	0,4	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4
		1.3.2 ANEXOS	0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MBC1:700

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA €/m2 para MBC1 = 700 €								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1.155	980	840	735	665	595	525	455	385
		1.1.2 MANZANA CERRADA	1.120	945	805	700	630	560	490	420	350
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	560	490	434	371	322	280	210	182	140
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	1.505	1.260	1.015	875	770	700	630	560	490
		1.2.2 LINEA O MANZANA CERRADA	1.400	1.155	945	805	735	665	595	525	455
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	630	595	525	455	420	385	315	280	245
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	945	840	735	630	560	490	420	350	280
		1.3.2 ANEXOS	490	420	350	315	280	245	210	175	140



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MBC2:650

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA €/m2 para MBC2 = 650 €								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1.073	910	780	683	618	553	488	423	358
		1.1.2 MANZANA CERRADA	1.040	878	748	650	585	520	455	390	325
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	520	455	403	345	299	260	195	169	130
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	1.398	1.170	943	813	715	650	585	520	455
		1.2.2 LINEA O MANZANA CERRADA	1.300	1.073	878	748	683	618	553	488	423
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	585	553	488	423	390	358	293	260	228
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	878	780	683	585	520	455	390	325	260
		1.3.2 ANEXOS	455	390	325	293	260	228	195	163	130



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MBC3:600

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA €/m2 para MBC3 = 600 €								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	990	840	720	630	570	510	450	390	330
		1.1.2 MANZANA CERRADA	960	810	690	600	540	480	420	360	300
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	480	420	372	318	276	240	180	156	120
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	1.290	1.080	870	750	660	600	540	480	420
		1.2.2 LINEA O MANZANA CERRADA	1.200	990	810	690	630	570	510	450	390
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	540	510	450	390	360	330	270	240	210
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	810	720	630	540	480	420	360	300	240
		1.3.2 ANEXOS	420	360	300	270	240	210	180	150	120



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MBC4:550

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA €/m2 para MBC4 = 550 €								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	908	770	660	578	523	468	413	358	303
		1.1.2 MANZANA CERRADA	880	743	633	550	495	440	385	330	275
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	440	385	341	292	253	220	165	143	110
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	1.183	990	798	688	605	550	495	440	385
		1.2.2 LINEA O MANZANA CERRADA	1.100	908	743	633	578	523	468	413	358
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	495	468	413	358	330	303	248	220	193
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	743	660	578	495	440	385	330	275	220
		1.3.2 ANEXOS	385	330	275	248	220	193	165	138	110



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MBC5:500

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA €/m2 para MBC5 = 500 €								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	825	700	600	525	475	425	375	325	275
		1.1.2 MANZANA CERRADA	800	675	575	500	450	400	350	300	250
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	400	350	310	265	230	200	150	130	100
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	1.075	900	725	625	550	500	450	400	350
		1.2.2 LINEA O MANZANA CERRADA	1.000	825	675	575	525	475	425	375	325
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	450	425	375	325	300	275	225	200	175
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	675	600	525	450	400	350	300	250	200
		1.3.2 ANEXOS	350	300	250	225	200	175	150	125	100



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MBC6:450

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA €/m2 para MBC6 = 450 €								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	743	630	540	473	428	383	338	293	248
		1.1.2 MANZANA CERRADA	720	608	518	450	405	360	315	270	225
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	360	315	279	239	207	180	135	117	90
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	968	810	653	563	495	450	405	360	315
		1.2.2 LINEA O MANZANA CERRADA	900	743	608	518	473	428	383	338	293
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	405	383	338	293	270	248	203	180	158
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	608	540	473	405	360	315	270	225	180
		1.3.2 ANEXOS	315	270	225	203	180	158	135	113	90



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MBC7:400

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA €/m2 para MBC7 = 400 €								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	660	560	480	420	380	340	300	260	220
		1.1.2 MANZANA CERRADA	640	540	460	400	360	320	280	240	200
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	320	280	248	212	184	160	120	104	80
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANA	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	860	720	580	500	440	400	360	320	280
		1.2.2 LINEA O MANZANA CERRADA	800	660	540	460	420	380	340	300	260
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	360	340	300	260	240	220	180	160	140
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	540	480	420	360	320	280	240	200	160
		1.3.2 ANEXOS	280	240	200	180	160	140	120	100	80



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DEPRECIACIÓN CONSTRUCCIÓN

T	antigüedad		
Años Completos	Uso 1º		
	Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8 -9
0-4	1	1	1
5-9	0,93	0,92	0,90
10-14	0,87	0,85	0,82
15-19	0,82	0,79	0,74
20-24	0,77	0,73	0,67
25-29	0,72	0,68	0,61
30-34	0,68	0,63	0,56
35-39	0,64	0,59	0,51
40-44	0,61	0,55	0,47
45-49	0,58	0,52	0,43
50-54	0,55	0,49	0,40
55-59	0,52	0,46	0,37
60-64	0,49	0,43	0,34
65-69	0,47	0,41	0,32
70-74	0,45	0,39	0,30
75-79	0,43	0,37	0,28
80-84	0,41	0,35	0,26
85-89	0,40	0,33	0,25
90-más	0,39	0,32	0,24

Estado conservación:	
Normal	1,00
Regular	0,85
Deficiente	0,50
Ruinoso	0,00

Coeficientes correctores conjuntos: suelo + construcción

Se aplican al conjunto suelo + construcción:

Coeficiente	Descripción	Valor
J	Depreciación funcional o inadecuación	0,80
K	Locales interiores (no de patio de manzana)	0,75
L	Cargas singulares. Edificios histórico-artísticos (se consideran tres niveles de protección: integral, estructural y ambiental)	0,70 0,80 0,90
M	Situaciones especiales de carácter extrínseco (futuros viales, inconcreción urbanística, fuera de ordenación,..)	0,80
N	Apreciación depreciación económica	Entre 1,00 y 1,80 Entre 0,50 y 1,00

Cuando coinciden dos o más coeficientes conjuntos de suelo y construcción, solamente se puede aplicar uno de ellos, excepto el J y el N que son compatibles entre sí y con cualquier otro. El coeficiente N requiere, para su aplicación, la justificación y aprobación específica de la Junta Técnica Territorial de Coordinación.



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARIA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

EJEMPLO

EJEMPLO DE VALORACIÓN

CANTABRIA

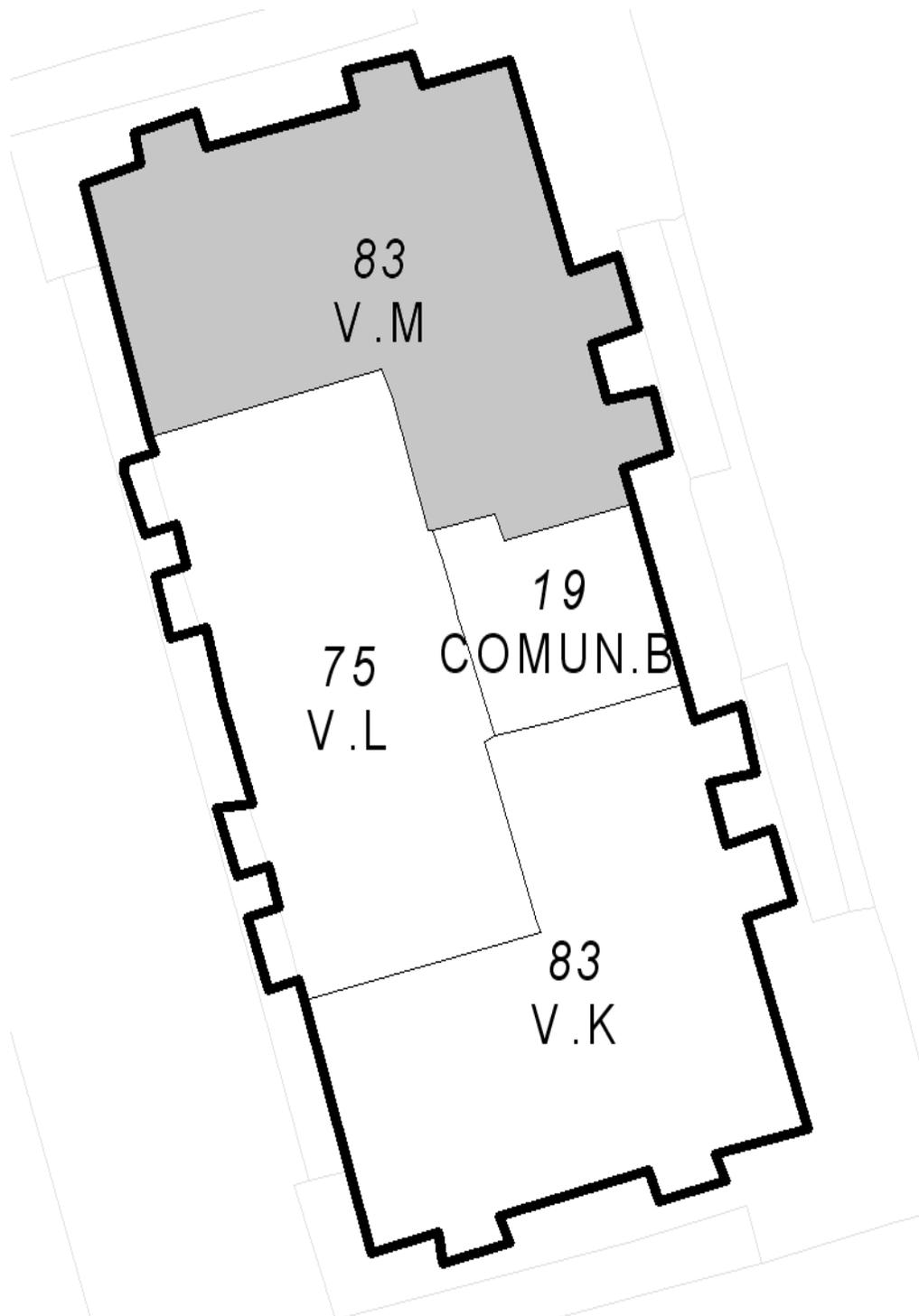
Suances.

Vivienda residencial colectiva

Superficie privada – 83 m²

Superficie comunes – 9 m²

Antigüedad - 2005





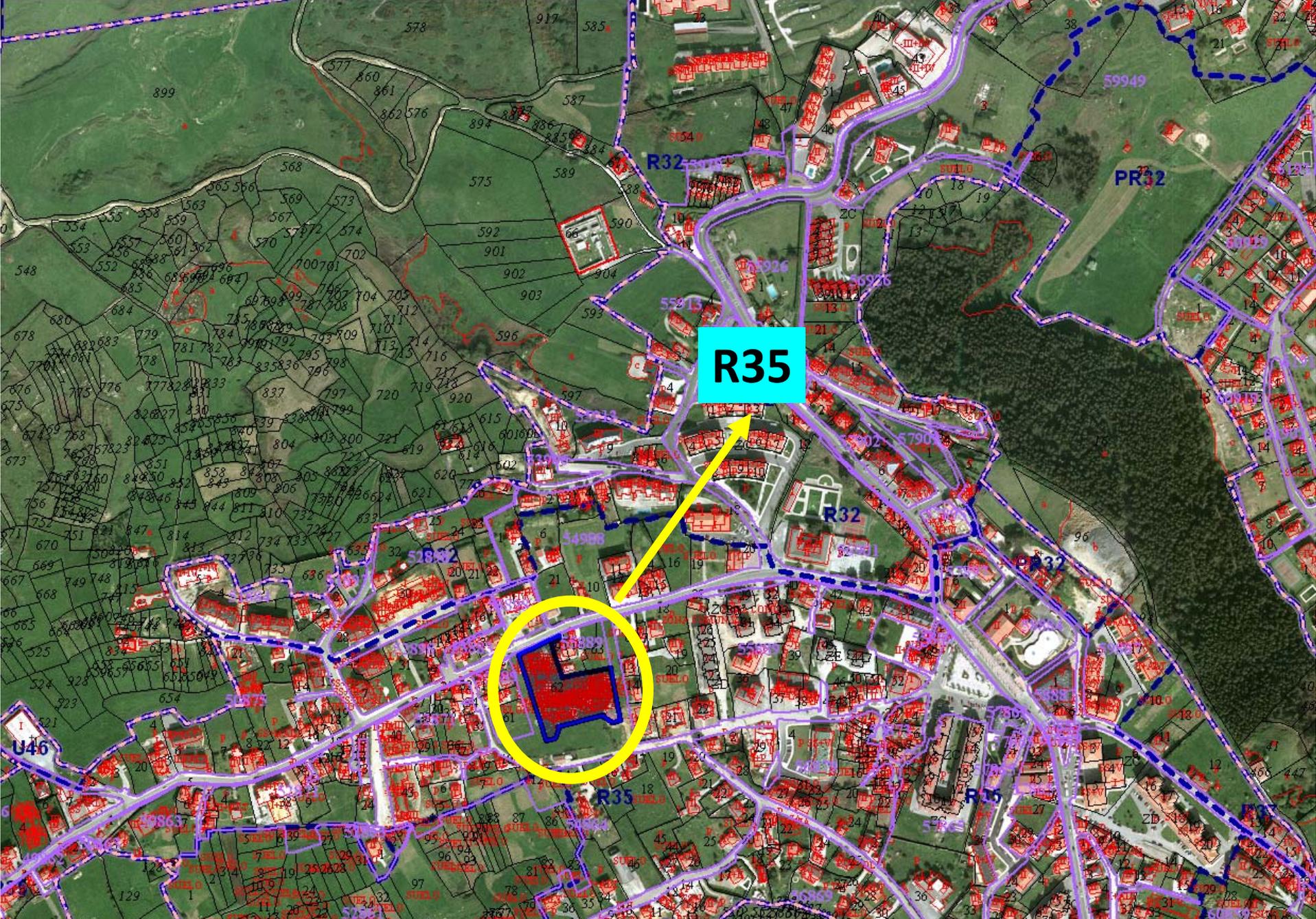
GOBIERNO
DE ESPAÑA

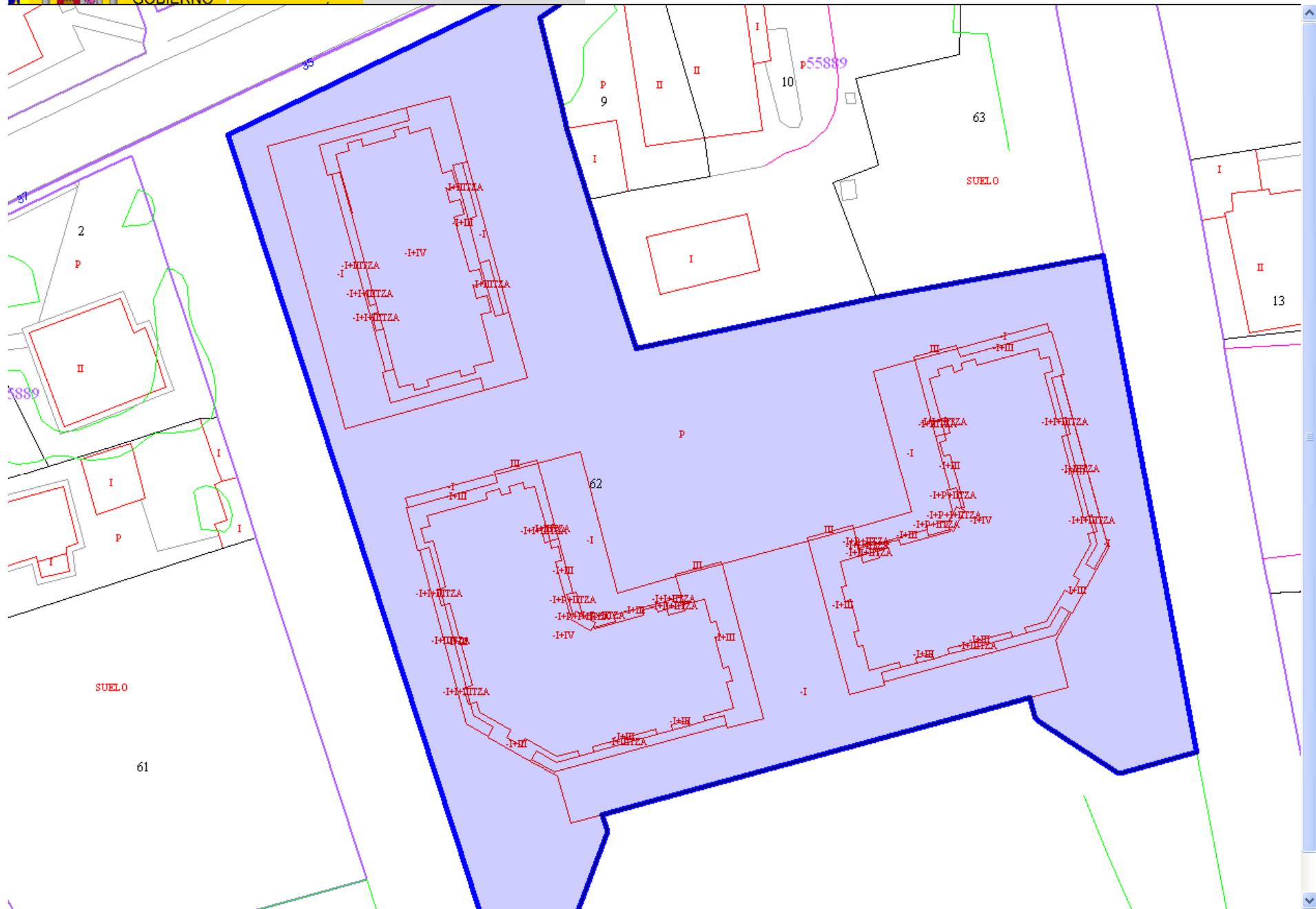
MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

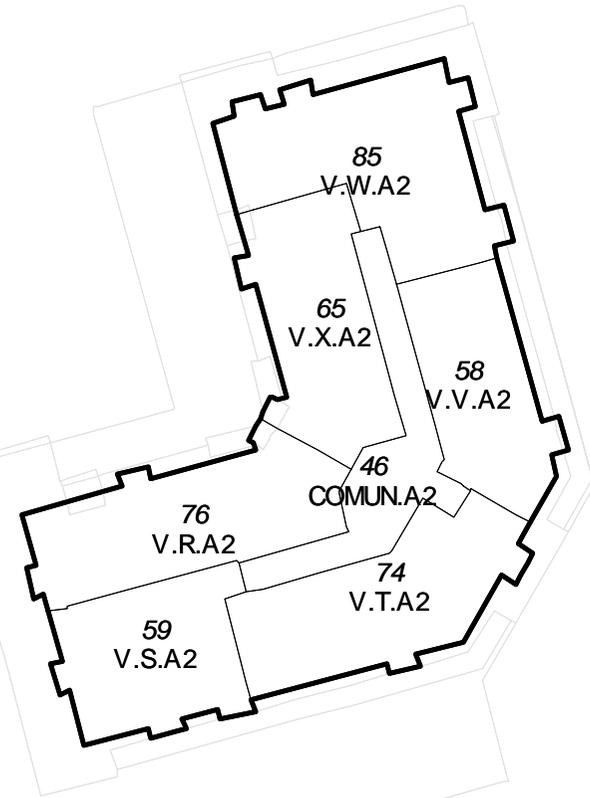
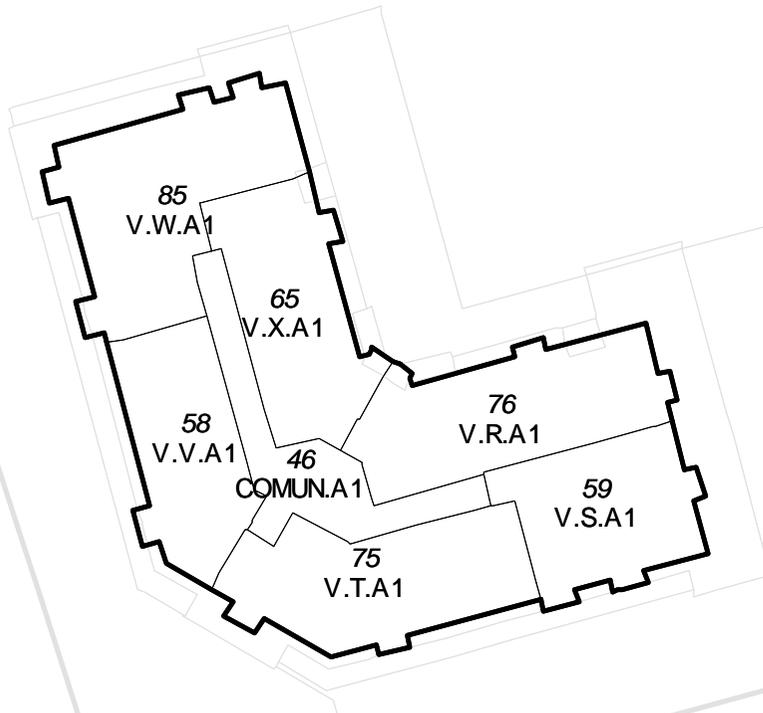
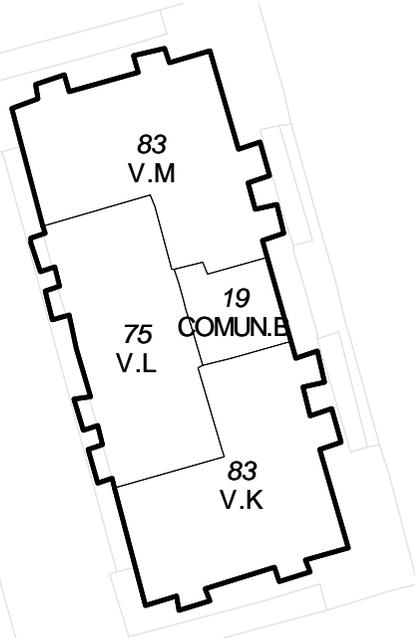
SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

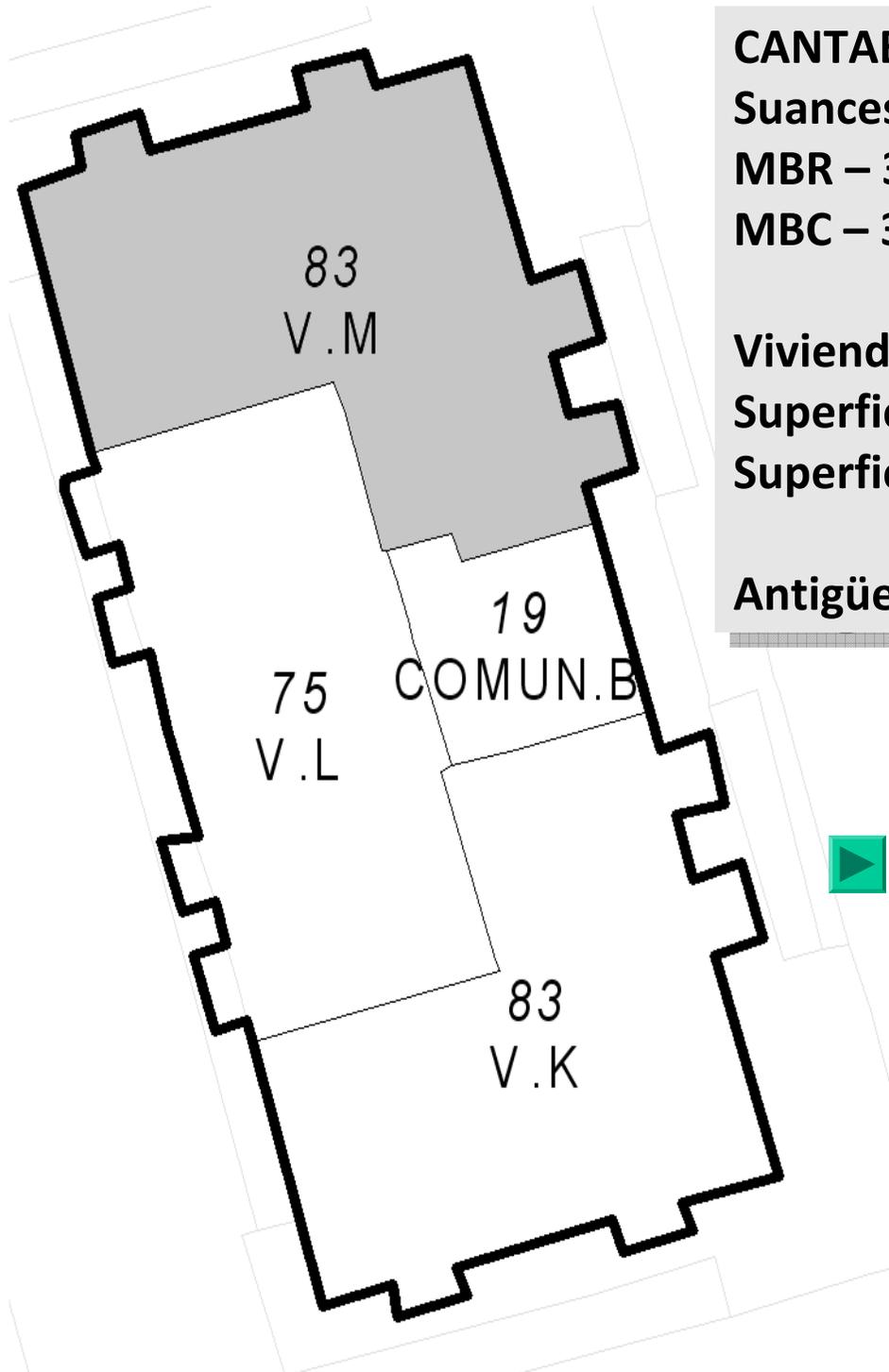
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO











CANTABRIA

Suances. Año Ponencia – 2004. Año PVCCG - 2005

MBR – 3 - 304,50 €/m²

MBC – 3 - 550,00 €/m²

Vivienda residencial colectiva

Superficie privada – 83 m²

Superficie comunes – 9 m²

Antigüedad construcción - 2005

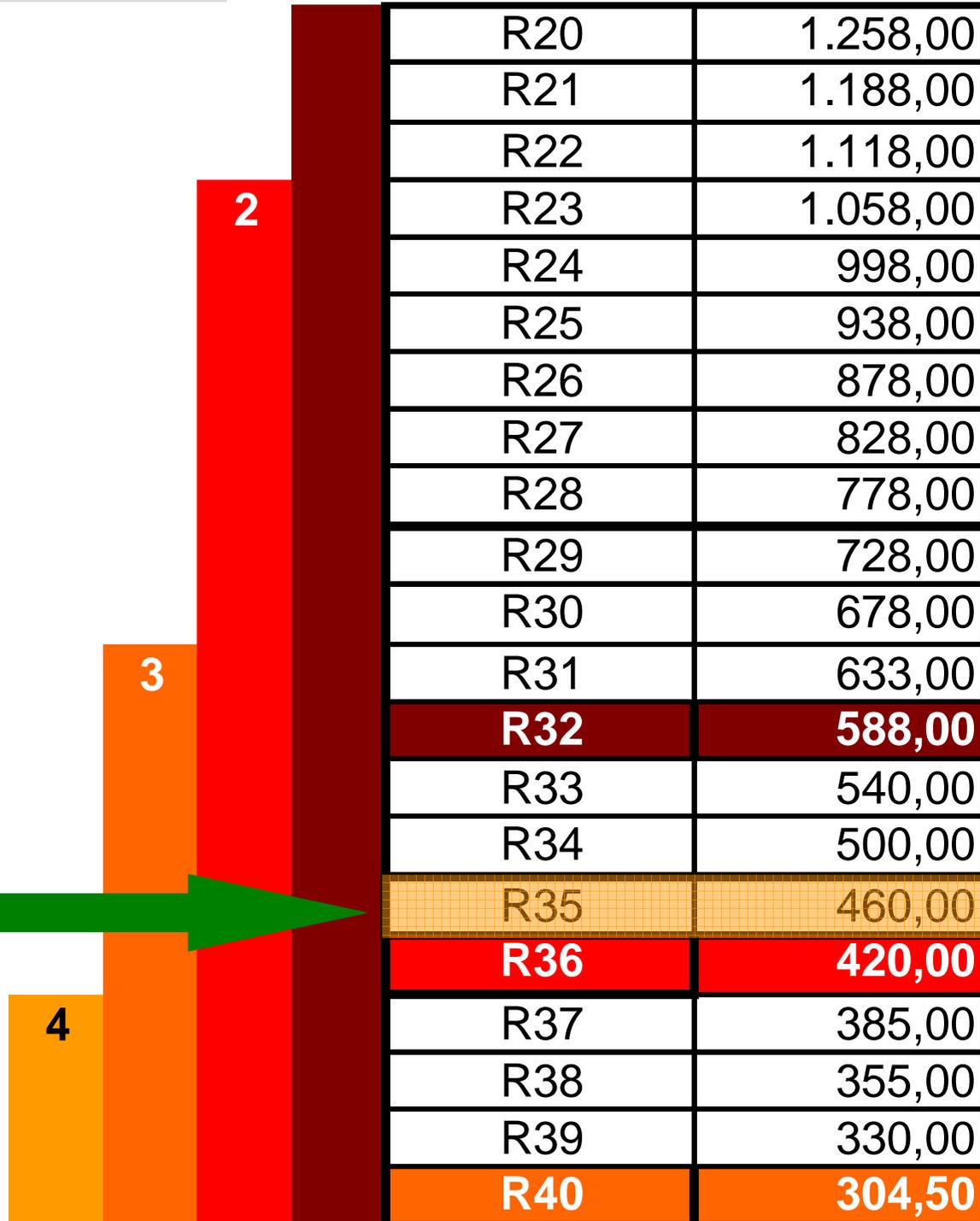
R35:  460 €/m²

 Tipología – 01113: 660 €/m²

Antigüedad: 1,00

Estado de conservación: 1,00





TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,4	1,2	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 MANZANA CERRADA	1,6	1,35	1,15	1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8	0,7	0,62	0,53	0,46	0,4	0,3	0,26	0,2
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,8	1,45	1,25	1,1	1	0,9	0,8	0,7
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,9	0,85	0,75	0,65	0,6	0,55	0,45	0,4	0,35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,2	1,05	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4
		1.3.2 ANEXOS	0,7	0,6	0,5	0,45	0,4	0,35	0,3	0,25	0,2

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA €/m2 para MBC3 550€								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	908	770	660	578	523	468	413	358	303
		1.1.2 MANZANA CERRADA	880	743	633	550	495	440	385	330	275
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	440	385	341	292	253	220	165	143	110
	1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	1.183	990	798	688	605	550	495	440	385
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	1.100	908	743	633	578	523	468	413	358
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	495	468	413	358	330	303	248	220	193
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	743	660	578	495	440	385	330	275	220
		1.3.2 ANEXOS	385	330	275	248	220	193	165	138	110



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

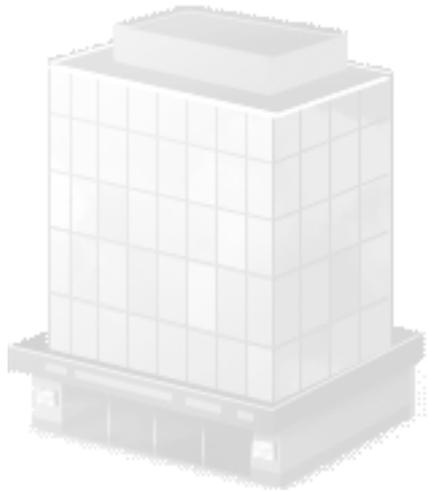
SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

EJEMPLO DE VALORACIÓN.

$$V_{\text{catastral}} = [V_{\text{suelo}} + V_{\text{Const}}] \text{ GB} * \text{ RM}$$

SUPERFICIE	SUELO €/M2	CONSTRUCCIÓN €/M2			GASTOS Y BENEFICIOS	RM	VALOR CATASTRAL
	R 35	1113	ANT	CONS			
M2	460	660	1	1			
92	42.320	60.720			1,4	0,5	72.128



Luis Arijón Alvarez
Subdirector General Adjunto de Valoración e Inspección
luis.arijon@catastro.meh.es