

## *COLABORACIONES*



# Análisis de la normativa de valoración catastral. Diputación Foral de Guipúzcoa. Normativa Estatal

**Raquel Alcázar Montero**

*Jefe de Área Técnica*

*Subdirección General de Valoración e Inspección.*

*Dirección General del Catastro*

**Francisco Barrios González**

*Jefe de Área de Catastro*

*Unidad de Apoyo.*

*Dirección General del Catastro*

## Valoración inmobiliaria

Antes de entrar en el tema concreto de estudio, vamos a hacer algunos apuntes generales sobre la valoración inmobiliaria.

Uno de los principios que rigen en este ámbito es el de “finalidad”, según el cuál, éste condiciona el método y las técnicas de la valoración a seguir y por tanto, los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de ésta. Sin embargo, para el ciudadano es difícil de entender porqué los inmuebles de su propiedad, como su casa, tiene un valor diferente a efectos de la determinación del justiprecio en una expropiación, que a efectos de

una garantía hipotecaria o bien si el valor sirve para la determinación de la base liquidable de algún impuesto.

En el ámbito estatal existen varios textos legales que recogen normas técnicas y criterios para la valoración de bienes inmuebles con distintas finalidades, así el *Real Decreto Legislativo 2/2008*, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, (BOE 26 de junio de 2008), que aborda los criterios de valoración a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, la *Orden ECO/805/2003*, en su actual redacción, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determina-

dos derechos para ciertas finalidades financieras, (BOE 9 de abril de 2003) y el *Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio*, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes Inmuebles de naturaleza urbana, NTVC, (BOE de 22 de julio 1993), aplicable en todo el territorio español a excepción del País Vasco y Navarra.

Es en el ámbito concreto de la valoración catastral, donde la diversidad de criterios de las distintas normativas, aún cuando la finalidad es la misma, se hace más patente, teniendo en cuenta las especialidades fiscales del País Vasco y Navarra donde están vigentes distintas normativas referentes a la determinación del valor catastral. Así tenemos los siguientes textos:

- *El Decreto Foral 188/2006*, de 28 de noviembre, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la determinación del valor mínimo atribuible de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en Vizcaya. (BOB de 14 de diciembre de 2006).
- *La Norma Foral 42/1989*, de 19 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (BOTHA de 25 de agosto de 1989) y *Decreto Foral 71/2004*, de 14 de diciembre por el que se aprueban las Normas de valoración de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana ubicados en el territorio histórico de Álava, modificado recientemente por el *Decreto Foral 36/2009*, en Álava.
- *El Decreto Foral 6/1999*, de 26 de enero, por el se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en Guipúzcoa, DFG., modificado por el *Decreto Foral 15/2000* y el *Decreto Foral 6/2008*.
- *La Ley Foral 12/2006*, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra (BOE de 4 de enero de 2007) y la reciente *Orden Foral 20/2010*, de 22 de febrero, del Consejero de Economía y Hacienda, por la que se aprueban las Normas Técnicas generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

Como muestra de la variedad de criterios utilizados en el ámbito de la valoración inmobiliaria exponemos brevemente la líneas generales de las metodologías de valoración recogidas en algunas de estas normativas para centrarnos en dos de ellas, la NTVC y el DFG cuya comparativa es el objeto del presente artículo.

En el **texto refundido de la Ley de suelo**, el sistema de valoración definido parte de la situación básica en la que se encuentra el suelo valorado, diferenciando el suelo en situación rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana y el suelo urbanizado que ha sido efectivamente transformado por la urbanización. Este criterio es un elemento esencial y diferenciador del resto de normas, con especial incidencia en la valoración de los suelos urbanizables incluidos en ámbitos delimitados.

A falta de desarrollo reglamentario, el texto refundido de la Ley del suelo se remite a los criterios definidos en la Orden ECO/805/2003 y, en la actual redacción de su disposición transitoria tercera (1), se remite a la ley 6/1998 del suelo, anterior a la vigente, para la valoración de los suelo urbanizables delimitados, que cumplan los

(1) Modificada por el artículo 10 del “*Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo*”, ampliando el periodo transitorio hasta el 31 de diciembre de 2011.

requisitos recogidos en la misma, que a su vez remite a los valores básicos de repercusión en polígono, deducido de las ponencias de valores catastrales y en los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de estos se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Los criterios recogidos en la *Orden ECO/805/2003* son de aplicación para determinar el **valor de tasación** en los casos de garantías hipotecarias o préstamos, cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias o de los Fondos de Pensiones. Es, pues, una normativa de aplicación en el ámbito privado, en la que se definen de manera exhaustiva los métodos de valoración aplicables en cada caso, si bien determinados aspectos relacionados con la valoración quedan a criterio del tasador que deberá justificarlos en el informe correspondiente.

De entre las normas de valoración catastral, a parte de las que son objeto de análisis (NTVC y DFG), hacemos especial mención a los criterios recogidos en la normativa de Navarra, recientemente desarrollados en las Normas técnicas generales de valoración.

Definen estas Normas los parámetros generales de valoración entre los que establece los *modelos de estimación de valores*. Estos modelos son resultado del estudio mediante métodos estadísticos de una muestra de bienes cuyo valor se conoce y que resulta representativa de un conjunto de bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra y se aplicarán a los datos obrantes en el mismo para obtener de forma masiva una valoración del conjunto de inmuebles representados por la muestra. En estos supuestos, a efectos de confección de una muestra representativa, se plasmarán precios de transmisión de inmuebles o valores análogos válidos, entre ellos los declarados en escritura pública, los comprobados por la Hacienda Tributaria u otros procedi-

mientos como encuestas de mercado o estudios de la oferta inmobiliaria.

## Objeto

El objeto de este artículo es el análisis comparativo de los criterios recogidos en dos normas con la misma finalidad pero aplicadas en distinto ámbito territorial, el DFG de aplicación para la determinación del valor catastral en la provincia de Guipúzcoa y las NTVC para la determinación del valor catastral en el territorio de régimen común.

El análisis se inicia con la comparación directa de los criterios y métodos de valoración recogidos en cada norma para pasar a la comparación de los resultados de la aplicación de los mismos mediante un ejemplo teórico y finalmente se establecen las conclusiones.

## Aspectos diferenciales recogidos en ambas normativas

El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las dos normas objeto de análisis, se define como la suma de dos componentes, el valor del suelo y el valor de la construcción si las hubiere, siguiendo una técnica de tasación aditiva, y se obtiene a partir del valor de mercado, mediante métodos de análisis como es el residual para la determinación del valor del suelo o el de reposición para el cálculo del valor de la construcción. Si bien la metodología general recogida en ambas normativas es la misma, existen elementos diferenciales de mayor o menor trascendencia que afectan a los referidos componentes del valor del inmueble y que analizamos en los epígrafes siguientes.

Con objeto de delimitar el campo de análisis y hacer más clara la exposición, nos centraremos en la valoración de in-

muebles de uso residencial e iremos comparando los aspectos esenciales que intervienen en la cuantificación del valor catastral con especial incidencia en el análisis de tres elementos; el valor del suelo, el valor de la construcción y la cuantía de los gastos y beneficios de promoción.

### Valor del suelo

Como norma general el valor del suelo se determina por aplicación del valor de repercusión, variable según el uso o destino, a la superficie construida computable en cada caso.

El método para la determinación de los valores de repercusión del suelo en ambas normativas es el *método residual* por el procedimiento “estático”, que se basa en el análisis de inversiones con valores actuales y que con carácter general se corresponde con la expresión:

$$\text{Valor Suelo} = \frac{\text{Valor Mercado}}{\text{Coeficiente de gastos y beneficios}} - \text{Valor Construcción}$$

Según lo establecido en el DFG para el cálculo del valor del suelo, se parte de los valores de mercado de nueva planta obtenidos de los estudios de mercado inmobiliario realizados por la Diputación Foral y que sirven de base para la redacción de las ponencias de valores. La constante que pondera, en este caso, los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria es de **1,38**, conforme a la expresión:

$$\text{VRS} = \frac{\text{Valor Mercado}}{1,38} - \text{CC}$$

Siendo:

VRS: *valor básico de repercusión para cada uso.*

CC: *Coste de la construcción.*

Las NTVC recoge el Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones en el

que se establece la metodología para la determinación de los valores de suelo y construcción, que permita la realización de valoraciones masivas, puesto que el ámbito territorial de aplicación de esta norma es considerablemente mayor y heterogéneo, los valores se deben modular y coordinar a nivel general.

Se parte de la realización de estudios de mercado que son la base para la redacción de las ponencias de valores. En este caso se considera que los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario se ajustan a la siguiente expresión:

$$V_V = 1,40 (V_R + V_C) F_L$$

Siendo:

$V_V$ : *valor de mercado del producto inmobiliario.*

$V_R$ : *valor de repercusión del suelo.*

$V_C$ : *Valor de la construcción.*

1,40: *gastos y beneficios de la promoción.*

$F_L$ : *factor de localización.*

El valor de repercusión del suelo se obtiene, por tanto, de la expresión:

$$V_R = \frac{V_V}{1,40 * F_L} - V_C$$

A diferencia del DGE, el coeficiente de gastos y beneficios establecido por la NTVC es **1,40** valor que puede modificarse mediante la aplicación del denominado *Factor de Localización* ( $F_L$ ), que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. La justificación de la aplicación de este factor se recoge, en su caso, en las Ponencias de valores correspondientes.

### Valor de la construcción

Con carácter general el valor de la construcción es el resultante de aplicar a un módulo de coste de construcción, variable

según la tipología edificatoria, la superficie construida, calculada según lo establecido en cada norma.

El DFG en relación a la determinación del valor de la construcción distingue dos conceptos, el coste de construcción (CC) y el valor de la construcción (VC).

El CC en €/m<sup>2</sup> construido, varía en función del uso, clase y tipo de edificación. Estos costes se recogen en el anexo VI del DFG.

El VC se obtiene, en general, aplicando a los costes de construcción, gastos y beneficios de promoción, la superficie aplicable en cada caso (superficie homogeneizada) y corrigiendo el resultado por el coeficiente de antigüedad del edificio de acuerdo con la expresión:

$$VC = [(CC + G_p + B_p) * SH] * (1 - D)$$

Siendo:

VC: *Valor de la construcción.*

CC: *Coste de la construcción.*

GP: *Gastos de promoción.*

BP: *Beneficio promoción.*

SH: *Superficie construida homogeneizada.*

1-D: *Coefficiente de depreciación por antigüedad.*

En el caso de las NTVC, el valor de la construcción se determina mediante la aplicación del método de reposición, calculando su coste actual (CA), siendo este el resultado de sumar el coste de ejecución material, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importes de los tributos que gravan la construcción (2). El

(2) Respecto a la definición de estos conceptos el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobada por RDL 1/2004, de 5 de marzo, en el artículo 23 establece entre los criterios para determinar el valor catastral:

- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la antigüedad y la calidad edificatoria...

- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

valor de la construcción (VC) se obtiene corrigiendo este valor mediante la aplicación del coeficiente de antigüedad de la construcción y del estado de conservación.

En cada normativa se recogen coeficientes de corrección de los valores de suelo y construcción atendiendo a distintos criterios que igualmente marcan diferencias que, como ya indicamos, no serán objeto de análisis por lo específico de su aplicación. Nos centraremos en el coeficiente de depreciación por antigüedad y en la superficie construida considerada en cada caso para la determinación del valor del suelo y de la construcción.

### **Cálculo del coeficiente de depreciación por antigüedad**

Respecto al coeficiente de depreciación por antigüedad podemos marcar diferencias tanto en la fórmula de depreciación que sirve de base para la determinación de los coeficientes como en la aplicación de los mismos.

De acuerdo con el DFG, el coeficiente corrector por antigüedad (1-D) se determina en función de la antigüedad de la edificación, en años, y el uso predominante, así para el uso residencial (tipo I) en el que centramos el análisis, el valor del coeficiente se obtiene de las expresiones siguientes:

1,000 – (0,015 \* A), para el tramo de antigüedad entre 0 a 20 años.

0,900 – (0,010 \* A), para el tramo de antigüedad entre 21 a 40 años.

0,780 – (0,007 \* A), para el tramo de antigüedad entre 41 a 60 años.

0,480 – (0,002 \* A), para el tramo de antigüedad entre 61 a 90 años.

0,30 – para más de 90 años.

Siendo:

A: Años de antigüedad de la edificación contada en años completos desde la fecha de la construcción o rehabilitación total hasta el momento de la valoración.

Como podemos observar, el coeficiente de depreciación toma valores distintos para cada año de antigüedad y se considera que existe depreciación, aunque mínima, desde el primer año, en cuyo caso el coeficiente sería de 0,985. A partir de los 90 años de antigüedad el coeficiente permanece constante con un valor de 0,30.

El coeficiente definido en la norma 13 de las NTVC, pondera la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva, de acuerdo con la expresión:

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

El coeficiente de depreciación adopta los valores que figuran en la tabla de la Norma 13 de las NTVC, que para uso residencial (uso 1º), categoría 4, adquiere los valores que figuran en el cuadro 1.

Se establece un coeficiente por cada escalón de antigüedad definido, es decir, a diferencia del DFG, no se aplica una depreciación continua en función de cada año de antigüedad sino por escalones de 5 años, de manera que las construcciones con distinta

antigüedad pero en el mismo escalón de la tabla se deprecian lo mismo. Por otra parte no se considera que exista depreciación durante los primeros cuatro años de antigüedad puesto que para este escalón el coeficiente es 1,00 y es a partir del quinto año cuando el valor de construcción se reduce por este concepto. A partir de los 90 años el coeficiente se mantiene constante, con un valor de 0,32, como también veamos en el DFG, esto es, se considera al final de la vida útil de la construcción que esta tiene un valor residual (Cuadro 1).

Las diferencias antes comentadas quedan reflejadas claramente en el gráfico 1:

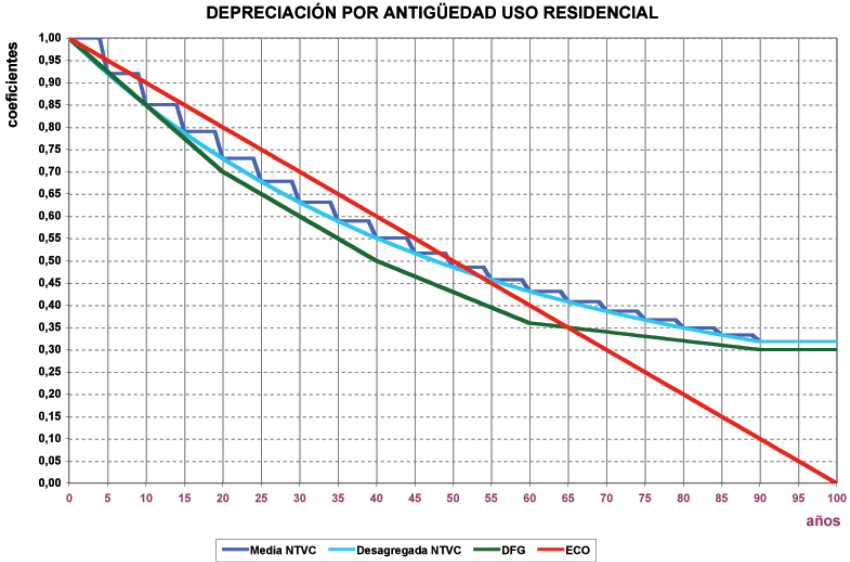
Con objeto de hacer patente la variedad de criterios para la definición de un mismo concepto, también se representa en el gráfico anterior el cálculo de la depreciación física por la técnica de amortización lineal que es uno de los criterios recogidos en la ECO para el cálculo del valor de reemplazamiento neto. El coeficiente a aplicar en este caso sería la resultante del cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total, que será la estimada por el tasador. En el caso de edificios de uso residencial se establece como

Cuadro 1

t	H	t	H
Años completos	Uso 1º	Años completos	Uso 1º
	Categorías 3-4, 5-6		Categorías 3-4, 5-6
0-4	1,00	50-54	0,49
5-9	0,92	55-59	0,46
10-14	0,85	60-64	0,43
15-19	0,79	65-69	0,41
20-24	0,73	70-74	0,39
25-29	0,68	75-79	0,37
30-34	0,63	80-84	0,35
35-39	0,59	85-89	0,33
40-44	0,55	90 ó más	0,32
45-49	0,52		



Gráfico 1  
Evolución de la depreciación por antigüedad



máximo 100 años de vida útil. El cálculo representado en el *gráfico 1* se ha realizado con este valor máximo.

Otro elemento a considerar en relación a la depreciación por antigüedad es que de acuerdo con la Disposición adicional segunda del DFG, la aplicación del coeficiente correspondiente no está sujeta al procedimiento de modificación de valores catastrales, sino que se aplica automáticamente a los efectos de determinar el valor catastral de cada año. Por el contrario en el ámbito estatal el coeficiente de depreciación por antigüedad se establece para cada nuevo procedimiento de valoración colectiva de carácter general y permanece constante en tanto no se realiza un nuevo procedimiento.

### Superficie construida / superficie homogeneizada

De acuerdo con la Norma 11 de las NTVC, el valor de una construcción será el

resultado de multiplicar la superficie construida por el valor unitario obtenido de acuerdo con lo establecido en las mismas, definiendo la superficie construida como: la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

El DFG, en el cálculo del valor de construcción no utiliza la superficie construida, sino la denominada superficie homogeneizada (SH) obtenida a partir de esta o, en su defecto, de la superficie útil (SU), incluida la parte proporcional de elementos comunes.

Así se pondera la superficie del local en relación con la superficie standard que se defina en el estudio de mercado para cada tipo de local en función del destino de la edificación y de su tipología.

En el *cuadro 2* se recogen la equivalencia de superficies consideradas en cada caso.

**Cuadro 2**  
Equivalencia de superficies

Superficie Construida Real	NTVC	DFG (SH)
30	30	49
50	50	63
70	70	76
90	90	90
100	100	97
120	120	110
150	150	131
200	200	165
300	300	233

Cabe destacar, en este contexto, la repercusión en el valor tanto del suelo como de la construcción de esta disparidad de

criterio a la hora de definir la superficie a efectos exclusivos de la valoración de los inmuebles.

Como podemos observar en el gráfico 2, las diferencias más evidentes se producen en los inmuebles de mayor superficie, a partir de 150 m<sup>2</sup> y en los de menor superficie, a partir de 60 m<sup>2</sup> aproximadamente.

En este sentido el efecto de la homogeneización establecido en la DFG implica que el valor no aumente de forma lineal con la superficie sino que el incremento de valor es menor a medida que esta aumenta, a partir de 90 m<sup>2</sup> y por el extremo opuesto, esto es en las viviendas menor tamaño, como apartamentos y estudios, el valor aumenta al disminuir la superficie, en un intento de ajustarse al submercado de este tipo de productos inmobiliarios.

**Gráfico 2**  
Homogeneización de superficies

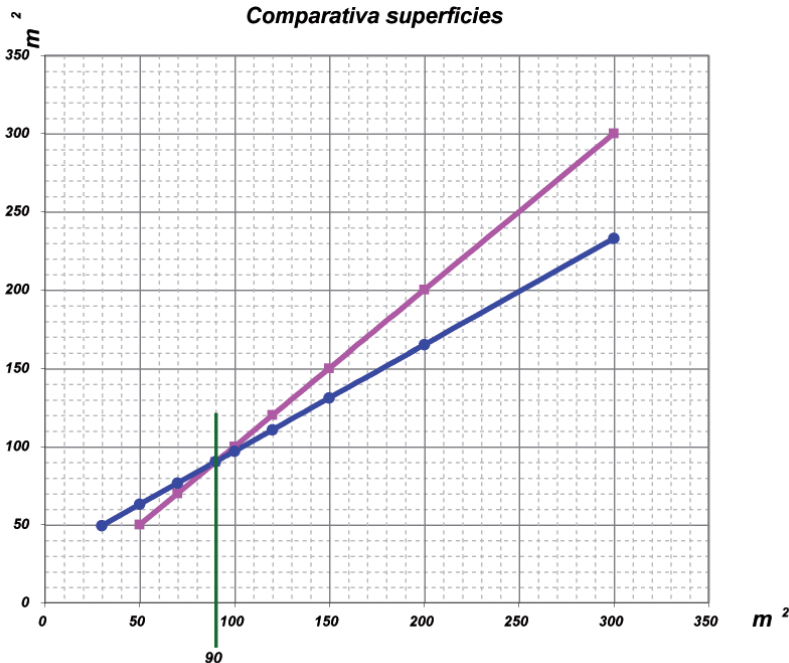
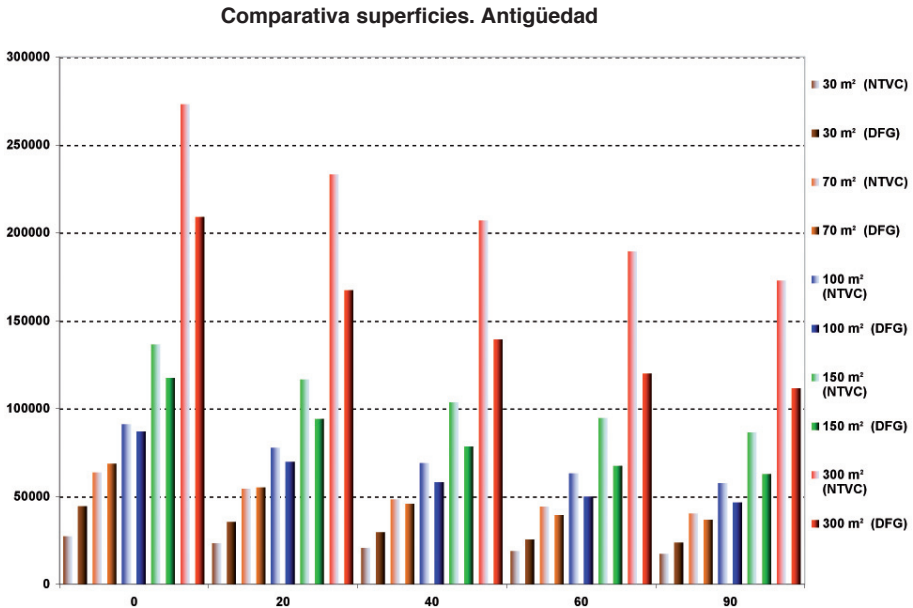


Gráfico 3  
Depreciación por antigüedad de superficies homogeneizadas



En el *gráfico 3* se representa la variación de valor según superficie y antigüedad de la edificación en el que observamos los extremos antes comentados.

### Gastos y Beneficios de Promoción

Una de las formas más generalizadas de determinar los gastos y beneficios de la promoción es la de considerar los gastos como un porcentaje de la suma del valor del suelo y de la construcción y el beneficio como una parte de la inversión realizada, esto es, de la suma del valor del suelo, de la construcción y de los gastos realizados.

De acuerdo con lo establecido en el DFG, los gastos de promoción se consideran equivalentes a un 15 por 100 del valor del suelo y del coste de la construcción, y los beneficios de promoción se evalúan en

un 20 por 100 del valor del suelo, el coste de la construcción y los gastos de promoción (3).

$$G_p = 0,15 (VS + CC)$$

$$B_p = 0,20 (VS + CC + G_p)$$

Los gastos y beneficios en este caso, son un elemento que forma parte del valor de la construcción, quedan integrados en el mismo y por tanto afectados, en su totalidad, por el coeficiente de depreciación.

(3) El criterio de cuantificación de los gastos y beneficios de la promoción son los determinados por Josep Roca Cladera en su "Manual de valoraciones inmobiliarias" (Ariel Economía. Barcelona, 1987) y utilizados por el Centro de política del suelo y valoraciones de la Universidad Politécnica de Catalunya.

En las NTVC no se recogen el criterio de cálculo de los beneficios y gastos, solamente el valor total de estos, cuantificados como un 40% de la suma del suelo y de la construcción, porcentaje variable, como ya explicamos, mediante la consideración del factor de localización, todo ello de acuerdo con la expresión:

$$V_V = 1,40 (V_R + V_C) F_L$$

Es en relación a la cuantificación de los gastos y beneficios de promoción y la variación de dicha cuantía a lo largo de la vida útil del inmueble, otro de los aspectos diferenciales de ambas normativas que merece especial mención.

## Análisis de los componentes suelo, construcción y gastos y beneficios en la valoración catastral

El efecto de estos elementos diferenciales en el resultado final de la valoración catastral lo hemos analizado mediante la comparación de los resultados obtenidos de la valoración de un mismo inmueble, conforme a los criterios establecidos en cada normativa.

Centramos el análisis en el estudio y evolución de los componentes del valor catastral, resultante en cada caso, a lo largo de la vida útil del inmueble.

No consideraremos las posibles diferencias generadas por la aplicación de coeficientes correctores, más específicos, del valor de suelo o de la construcción, de los criterios de determinación de la superficie construida o de la modulación de los costes de construcción.

Los datos del inmueble y de valoración considerados en este ejemplo teórico son los siguientes:

*Se trata de un inmueble de uso residencial, tipología constructiva en manzana ce-*

*rrada, estado de conservación normal y superficie construida 90 m<sup>2</sup> (esta cuantía de superficie construida coincide con la superficie homogeneizada definida en el DFG). El referido inmueble está situado en una zona en la que se fija como valor de repercusión del suelo para uso residencial, 600 €/m<sup>2</sup>, siendo el coste de construcción para este tipo de inmuebles de 700 €/m<sup>2</sup> (resultado del producto del Módulo Básico de Construcción, MBC1, asignado al municipio y el coeficiente correspondiente de la Norma 20 de las NTVC).*

Los resultados de los valores catastrales calculados por ambas normativas se reflejan en los cuadros 3 y 4.

Para el análisis y comparación de los datos anteriores, representaremos los resultados en distintos gráficos.

En el gráfico 4, se refleja la evolución de los valores catastrales de ambas normativas a lo largo de la vida útil del inmueble:

Por un lado se observa que el valor catastral de la DFG va siendo progresivamente inferior al de las NTVC a lo largo del tiempo, hasta los 60 años, manteniéndose a partir de ese punto en un promedio del 17% menos.

El resultado de las líneas de tendencia refleja una validez similar, si bien la correspondiente a la DFG tiene un coeficiente R<sup>2</sup> algo mejor.

### Valor Catastral del Suelo y Valor Catastral de la Construcción

En los gráficos 5 y 6, se analiza el comportamiento de los valores catastrales del suelo y construcción.

Destacamos en primer lugar la diferencia considerable de la cuantía del valor catastral del suelo en ambas normativas debido a que en el caso de la NTVC dicho valor incluye la parte correspondiente de los gastos y beneficios de promoción, que en el caso de la DFG forman parte exclusivamente del valor de la construcción. Como podremos comprobar al ver los gráficos de siguiente apartado (gráficos 8 y 9) al des-

Cuadro 3  
Valores resultantes NTVC

Antig.	DATOS COMUNES						DATOS DE CÁLCULO				VALOR CATASTRAL				DESGLOSE		
	Val. Reperc. Suelo €/m <sup>2</sup>	Sup. Const. m <sup>2</sup>	Coste Const. €	Valor Suelo €	Coef. Depr.	Valor Const. €	GB €	Valor Cat. Suelo €	Valor Cat. Const. €	Valor Catastral €	Construcción €	Suelo €	Gastos y Beneficios €				
Años	VRS	Sup	CC	VS=VRS*Sup	D	VC=CC*D	GB=(VS+VC)*0,4	VS*1,4*0,5	(VS+VC)*1,4*0,5	(VS+VC)*1,4*0,5	VC*0,5	VS*0,5	GB*0,5				
0	600	90	63.000	54.000	1,00	63.000	46.800	37.800	44.100	81.900	31.500	27.000	23.400				
1	600	90	63.000	54.000	0,98	61.963	46.385	37.800	43.374	81.174	30.982	27.000	23.193				
5	600	90	63.000	54.000	0,92	58.034	44.814	37.800	40.624	78.424	29.017	27.000	22.407				
10	600	90	63.000	54.000	0,85	53.577	43.031	37.800	37.504	75.304	26.788	27.000	21.515				
15	600	90	63.000	54.000	0,79	49.569	41.428	37.800	34.699	72.499	24.785	27.000	20.714				
20	600	90	63.000	54.000	0,73	45.962	39.985	37.800	32.173	69.973	22.981	27.000	19.992				
25	600	90	63.000	54.000	0,68	42.709	38.684	37.800	29.896	67.696	21.355	27.000	19.342				
30	600	90	63.000	54.000	0,63	39.773	37.509	37.800	27.841	65.641	19.887	27.000	18.755				
35	600	90	63.000	54.000	0,59	37.120	36.448	37.800	25.984	63.784	18.560	27.000	18.224				
40	600	90	63.000	54.000	0,55	34.719	35.488	37.800	24.303	62.103	17.360	27.000	17.744				
45	600	90	63.000	54.000	0,52	32.544	34.618	37.800	22.781	60.581	16.272	27.000	17.309				
50	600	90	63.000	54.000	0,49	30.572	33.829	37.800	21.400	59.200	15.286	27.000	16.914				
55	600	90	63.000	54.000	0,46	28.761	33.113	37.800	20.147	57.947	14.391	27.000	16.556				
60	600	90	63.000	54.000	0,43	27.155	32.462	37.800	19.008	56.808	13.577	27.000	16.231				
65	600	90	63.000	54.000	0,41	25.675	31.870	37.800	17.973	55.773	12.838	27.000	15.935				
70	600	90	63.000	54.000	0,39	24.330	31.332	37.800	17.031	54.831	12.165	27.000	15.666				
75	600	90	63.000	54.000	0,37	23.105	30.842	37.800	16.173	53.973	11.552	27.000	15.421				
80	600	90	63.000	54.000	0,35	21.989	30.395	37.800	15.392	53.192	10.994	27.000	15.198				
85	600	90	63.000	54.000	0,33	20.972	29.989	37.800	14.680	52.480	10.486	27.000	14.994				
90 o +	600	90	63.000	54.000	0,32	20.046	29.618	37.800	14.032	51.832	10.023	27.000	14.809				

Cuadro 4  
Valores resultantes DFG

Antig.	DATOS COMUNES				DATOS DE CÁLCULO				VALOR CATASTRAL				DESGLOSE		
	Val. Reperc. Suelo €/m <sup>2</sup>	Sup. Const. m <sup>2</sup>	Coste Const. €	Valor Suelo €	Coef. Depr. (1-D)	Valor Const. €	Gastos €	Beneficios €	Valor Cat. Suelo €	Valor Cat. Const. €	Valor Cat. (V+S+V+C)*0,5	Construc. €	Valor Cat. Suelo €	Gastos y Beneficios €	
Años	VRS	Sup	CC	VS=VRS*Sup	(1-D)	VC=(CC+G+B)*(1-D)	G=0,15*(VS+CC)	B=0,20*(VS+CC+G)	VS*0,5	VC*0,5	(V+S+V+C)*0,5	CC*(1-D)*0,5	VS*0,5	(G+B)*(1-D)*0,5	
0	600	90	63.000	54.000	1,00	107.460	17.550	26.910	27.000	53.730	80.730	31.500	27.000	22.230	
1	600	90	63.000	54.000	0,99	105.848	17.550	26.910	27.000	52.924	79.924	31.028	27.000	21.897	
5	600	90	63.000	54.000	0,93	99.401	17.550	26.910	27.000	49.700	76.700	29.138	27.000	20.563	
10	600	90	63.000	54.000	0,85	91.341	17.550	26.910	27.000	45.671	72.671	26.775	27.000	18.896	
15	600	90	63.000	54.000	0,78	83.282	17.550	26.910	27.000	41.641	68.641	24.413	27.000	17.228	
20	600	90	63.000	54.000	0,70	75.222	17.550	26.910	27.000	37.611	64.611	22.050	27.000	15.561	
25	600	90	63.000	54.000	0,65	69.849	17.550	26.910	27.000	34.925	61.925	20.475	27.000	14.450	
30	600	90	63.000	54.000	0,60	64.476	17.550	26.910	27.000	32.238	59.238	18.900	27.000	13.338	
35	600	90	63.000	54.000	0,55	59.103	17.550	26.910	27.000	29.552	56.552	17.325	27.000	12.227	
40	600	90	63.000	54.000	0,50	53.730	17.550	26.910	27.000	26.865	53.865	15.750	27.000	11.115	
45	600	90	63.000	54.000	0,47	49.969	17.550	26.910	27.000	24.984	51.984	14.648	27.000	10.337	
50	600	90	63.000	54.000	0,43	46.208	17.550	26.910	27.000	23.104	50.104	13.545	27.000	9.559	
55	600	90	63.000	54.000	0,40	42.447	17.550	26.910	27.000	21.223	48.223	12.443	27.000	8.781	
60	600	90	63.000	54.000	0,36	38.686	17.550	26.910	27.000	19.343	46.343	11.340	27.000	8.003	
65	600	90	63.000	54.000	0,35	37.611	17.550	26.910	27.000	18.806	45.806	11.025	27.000	7.781	
70	600	90	63.000	54.000	0,34	36.536	17.550	26.910	27.000	18.268	45.268	10.710	27.000	7.558	
75	600	90	63.000	54.000	0,33	35.462	17.550	26.910	27.000	17.731	44.731	10.395	27.000	7.336	
80	600	90	63.000	54.000	0,32	34.387	17.550	26.910	27.000	17.194	44.194	10.080	27.000	7.114	
85	600	90	63.000	54.000	0,31	33.313	17.550	26.910	27.000	16.656	43.656	9.765	27.000	6.891	
90 o +	600	90	63.000	54.000	0,30	32.238	17.550	26.910	27.000	16.119	43.119	9.450	27.000	6.669	

Gráfico 4  
Resultados de la valoración a lo largo de la vida útil del inmueble

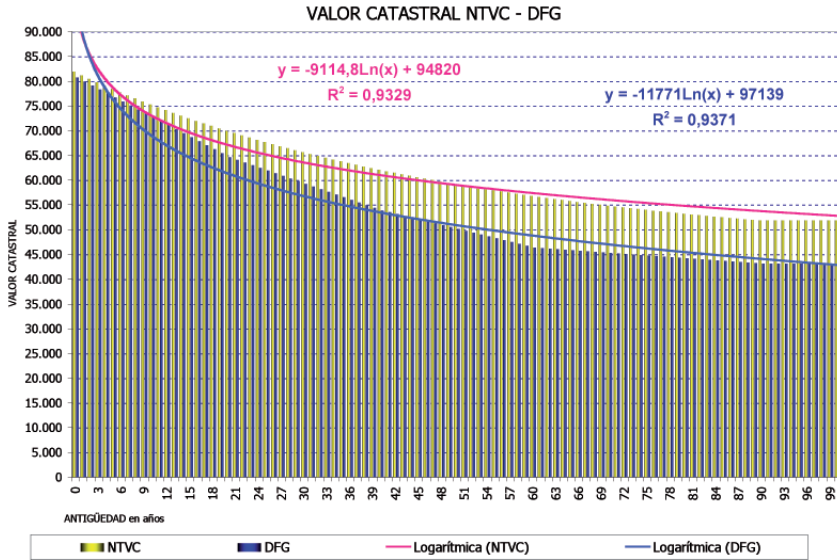


Gráfico 5  
Desglose valor catastral de suelo y construcción. NTVC

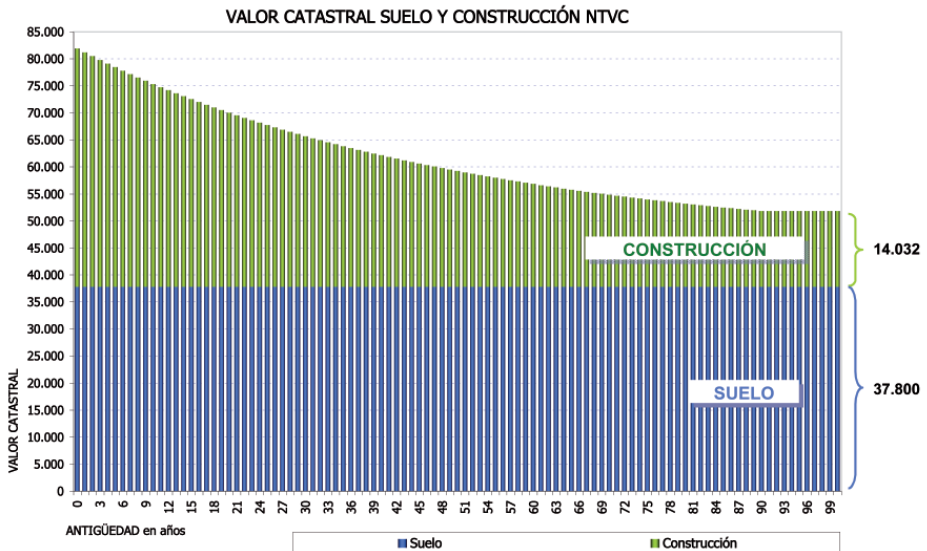
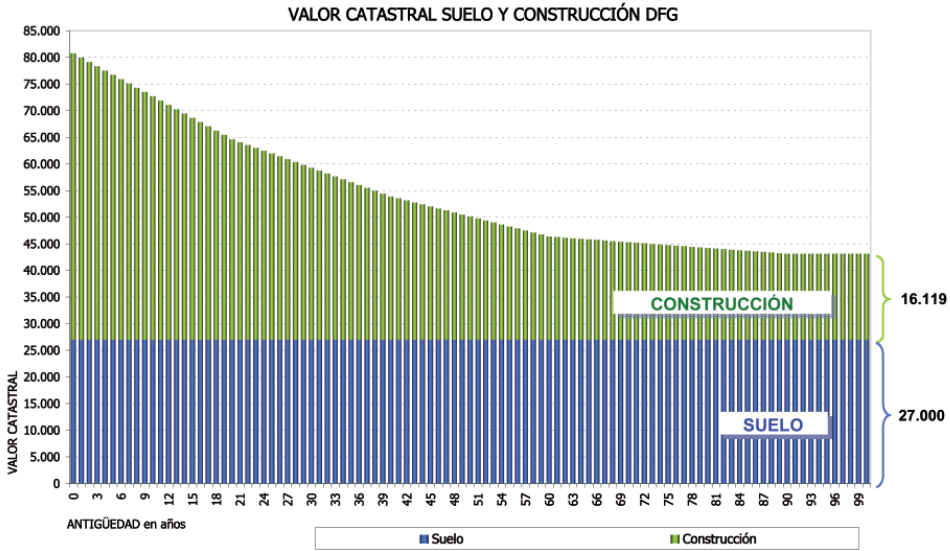


Gráfico 6  
Desglose valor catastral de suelo y construcción. DFG



glosar el valor total en los tres componentes, suelo, construcción y gastos y beneficios de promoción el valor de suelo es igual en ambos casos.

Si en lugar de fijarnos en la cuantía de los valores, analizamos el peso del valor del suelo y de la construcción sobre el valor total, *gráficos 7 y 8*, podemos establecer otras conclusiones y diferencias. En el caso del NTVC, al principio de la vida útil del inmueble, los porcentajes que representan el valor del suelo y de la construcción son similares (46,15 % el suelo y 53,85% la construcción), son prácticamente coincidentes para una antigüedad de 10 a 15 años y pasan al 72,82% de suelo y 27,18% de la construcción al final de la vida útil.

En el caso de la DFG el desequilibrio de valores es mayor del que veíamos con la NTVC, hablamos de un 66,56% de valor de la construcción respecto al 33,44% correspondiente al suelo al comienzo de la vida útil del inmueble, el peso de suelo y cons-

trucción se igualan para una antigüedad de 40 años y al final de la vida útil del inmueble la construcción supone un 37,38% frente la 27,07% que veíamos en la valoración con la NTVC.

### Suelo, Construcción, y Gastos y Beneficios

En el *gráfico 9* figura la valoración conforme al NTVC. Por cada año de antigüedad se representa el valor catastral total del inmueble, con su desglose por cada uno de los componentes: valor del suelo, valor de la construcción y cuantía de los gastos y beneficios de promoción.

La evolución del valor de cada uno de los componentes según la antigüedad del inmueble queda reflejada claramente. El valor del suelo se mantiene constante, el valor de la construcción disminuye por aplicación del coeficiente de depreciación y la cuantía co-



Gráfico 7  
Porcentaje valor catastral de suelo y construcción. NTVC

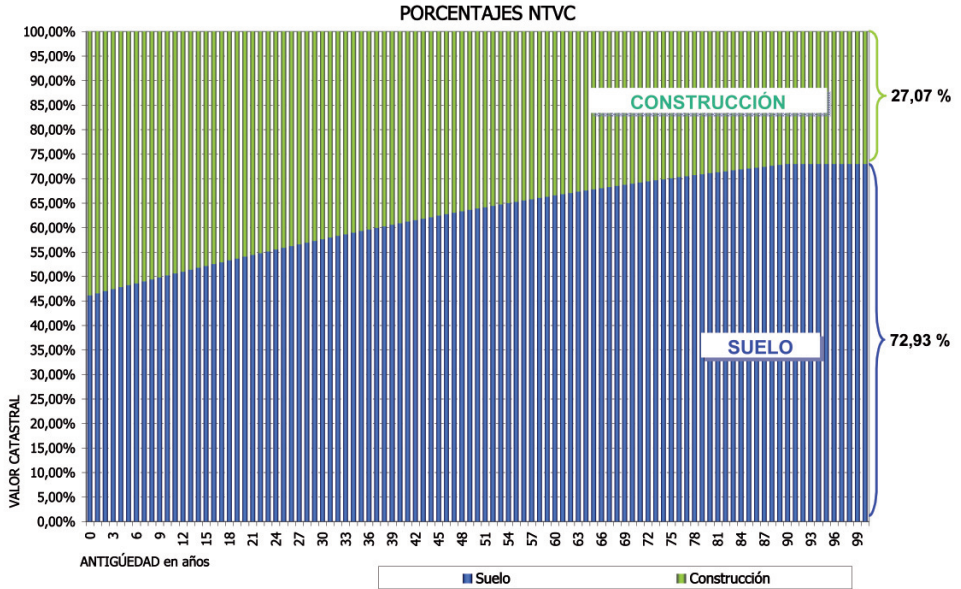


Gráfico 8  
Porcentaje valor catastral de suelo y construcción. DFG

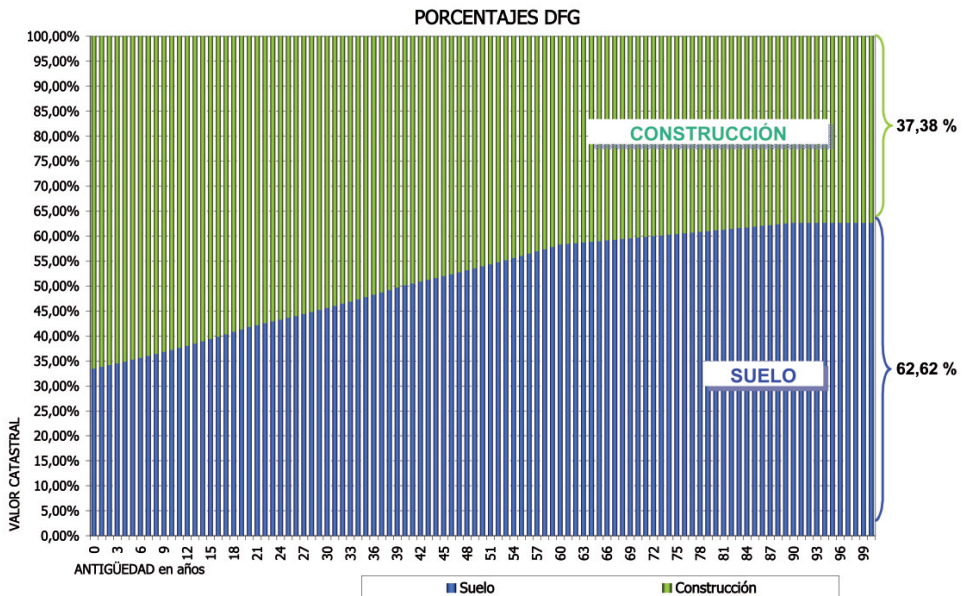
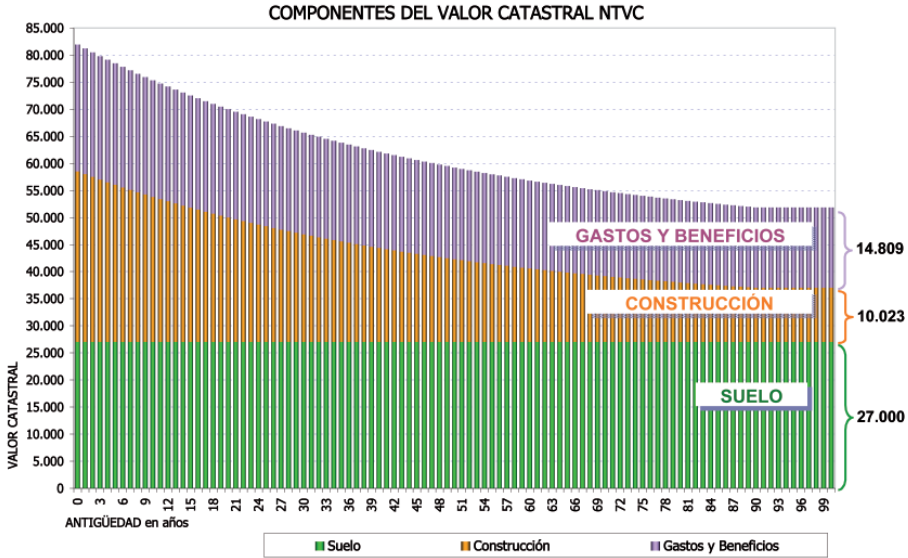


Gráfico 9

Valoración de las NTVC desglosado por componentes suelo, construcción y gastos y beneficios



respondiente a los gastos y beneficios de promoción disminuye, sólo en la parte que corresponde al valor de la construcción y proporcionalmente a este ya que se cuantifican como un porcentaje de la suma del suelo y la construcción como ya hemos expuesto.

Al tratarse de un ejercicio teórico obviamos el sistema real de aplicación del coeficiente de antigüedad, al que ya hicimos mención, pues realmente el valor permanece constante en tanto no se realice un nuevo procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

En el gráfico 10, se representa la valoración conforme al DFG. El valor del componente suelo permanece constante, el de la construcción decrece según la aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad y los gastos y beneficios disminuyen gradualmente en una cuantía mayor que la que se produce en el caso anterior. En la valoración de del DFG los gastos y beneficios, como explicamos con anteriori-

dad, forman parte del componente construcción y por tanto son objeto en su totalidad de depreciación, esto produce la mayor disminución de la parte correspondiente a los gastos y beneficios a medida que aumenta la antigüedad del inmueble.

**Análisis del peso de cada componente respecto del valor total**

El peso de cada componente en el valor total se representa en el gráfico 11 para la valoración según las NTVC y en el gráfico 12 para le caso del DFG.

Si comparamos ambos gráficos podemos ver claramente la diferencia del comportamiento de cada valoración.

En ambos casos el peso del valor del suelo se incrementa lógicamente a medida que aumenta la antigüedad del inmueble, que por el contrario hace disminuir el valor de la construcción.

Gráfico 10  
Valoración del DFG desglosado por componentes suelo, construcción y gastos y beneficios

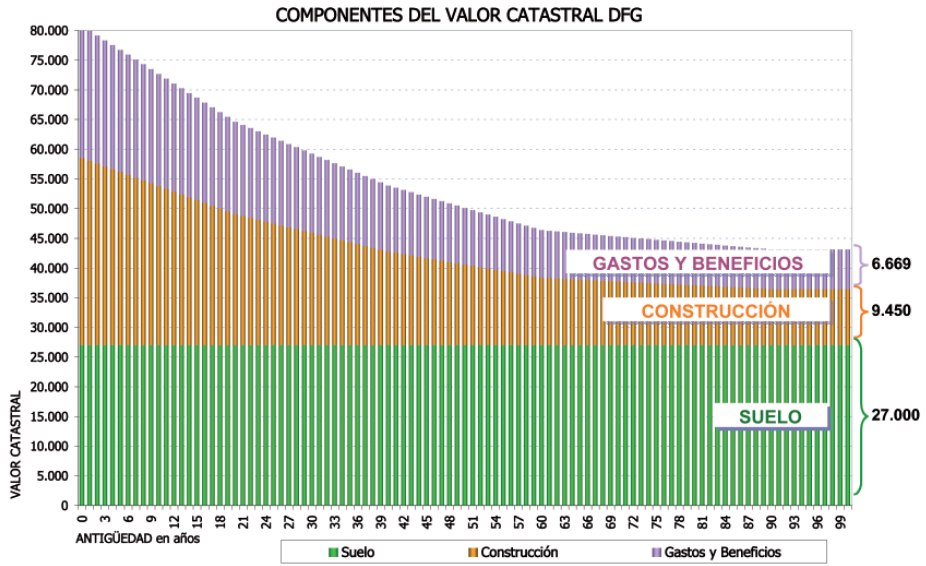


Gráfico 11  
Porcentajes del suelo, construcción y gastos y beneficios en el valor catastral por las NTVC

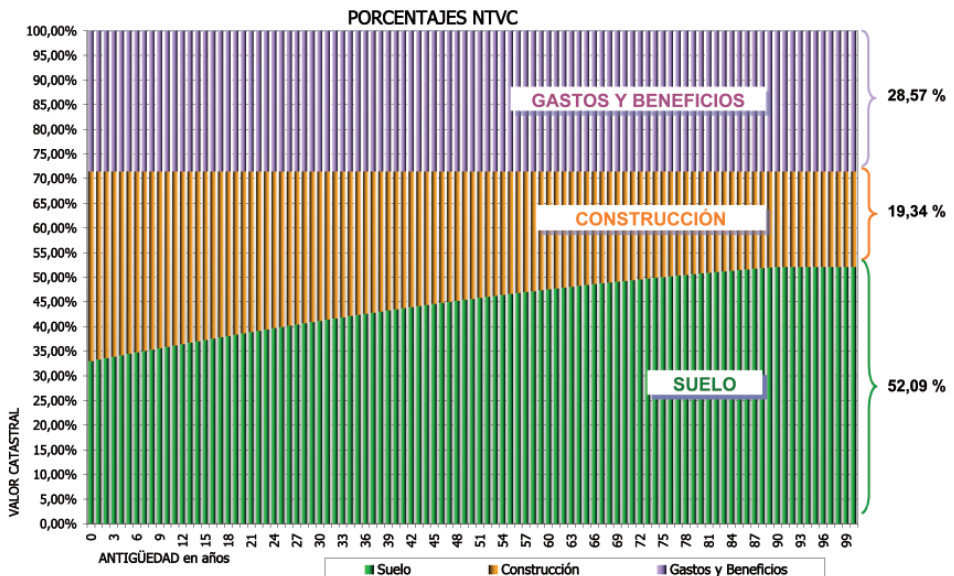
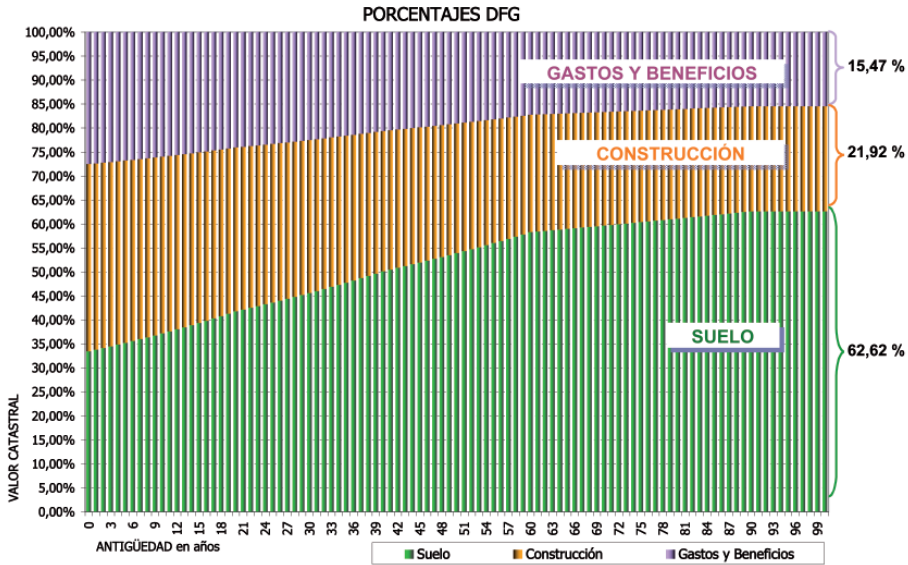


Gráfico 12  
 Porcentajes del suelo, construcción y gastos y beneficios en el valor catastral por el DFG



Sin embargo el porcentaje correspondiente a los gastos y beneficios en el caso de la valoración por el NTVC permanece constante mientras que con el DFG disminuye en el mismo sentido que lo hace el valor de construcción.

Si nos situamos al final de la vida útil del inmueble, la cuantía del componente suelo es superior a la suma de los otros dos, alcanzando un 52,09% del valor total, en el caso de NTVC y un 62,62% con DFG, en el caso del valor de la construcción los porcentajes son del 19,34% y 21,92% respectivamente bastante similares. Es en los gastos y beneficios donde se produce la mayor disparidad ya que con el NTVC suponen un 28,57% del valor total, porcentaje que se mantiene constante durante toda vida útil mientras que conforme al DFG dicho porcentaje va disminuyendo hasta el 15,47%.

También es de destacar en relación a los resultados de la valoración conforme a la

NTVC el hecho de que al final de la vida útil del inmueble el peso de los gastos y beneficios de promoción (28,57%) es superior al de la construcción (19,34%) cuando se definen como un porcentaje del valor de ésta.

## Conclusiones

Partimos de la bondad de los resultados de la valoración catastral conforme ambas normativas. De hecho, las NTVC tienen un amplio recorrido en el tiempo, desde el año 1993 y suponen un referente en la valoración inmobiliaria por cuanto se trata de una norma administrativa y de aplicación masiva sobre un extenso ámbito territorial.

Ambas son normas que cuentan con elementos que permiten su adaptación a

las circunstancias cambiantes del mercado inmobiliario sin que ello suponga una alteración de la metodología contenida en la normativa aprobada, por lo que la comparación con otras propuestas entendemos que es necesaria y positiva de cara a una mejora en los resultados y ajuste con la realidad inmobiliaria así como para unificar criterios de cara al ciudadano.

Podemos deducir del trabajo realizado que son dos normativas muy similares en cuanto a la metodología general de valoración, si bien la concreción en la aplicación de dicha metodología, así como en los criterios para delimitar determinadas variables, difieren en más o menos según el caso, y dichas variaciones o la conjunción de todas ellas son determinantes en los valores resultantes.

En resumen los elementos en los que existe más disparidad de criterio y por tanto pueden ser objeto de estudio, dejando al margen las opciones del cambio del método de valoración en las que no entraremos, son:

√ En relación a los gastos y beneficios de promoción:

- El análisis de los factores que intervienen en su cuantificación para ajustar esta a la realidad inmobiliaria actual.
- Modulación del valor de los gastos y beneficios a lo largo de la vida útil, ya que por ejemplo, como hemos expuesto, en el caso de la NTVC, el porcentaje de los mismos llega a ser superior al de

la construcción, cuando una parte de aquél se calcula como porcentaje de ésta.

- Analizar otras posibles alternativas considerando por ejemplo a los gastos y beneficios como componente individualizado, cuantificándolo independientemente del suelo y de la construcción y aplicándole un coeficiente de depreciación a lo largo del tiempo, que podría ser similar al de la antigüedad de la construcción.

√ En relación a las variables que interviene en la valoración:

- Analizar opciones a la superficie computable a efectos del cálculo del valor que permitan ajustarse al comportamiento de mercado inmobiliario de determinadas tipologías para lo cual parece necesario el estudio de las características estándar de los distintos productos inmobiliarios.

- La depreciación por antigüedad, es también como hemos visto, un elemento que afecta a los resultados finales. Existen distintas opciones de cálculo y también criterios de aplicación del coeficiente resultante.

El siguiente paso, que entendemos necesario, es la comparación con el mercado inmobiliario, puesto que ambas normativas de valoración parten de la referencia a este y por tanto, el análisis de los resultados del ajuste de los distintos elementos a la realidad inmobiliaria puede aportar elementos de juicio interesantes. ■

