



## **CIRCULAR 04.04/09/P, DE 29 DE ENERO DE 2009, SOBRE LA APLICACIÓN DEL COEFICIENTE DE GASTOS Y BENEFICIOS EN LA VALORACIÓN POR UNITARIO DEL SUELO DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS.**

---

La actual valoración catastral de los bienes inmuebles urbanos se corresponde con la fórmula que establece la **Norma 16.1 del 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:

*“1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:*

$$Vv=1,40 [VR + VC] FL$$

*en la que:*

*VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en pesetas/m<sup>2</sup> construido.*

*VR= Valor de repercusión del suelo en pesetas/m<sup>2</sup> construido.*

*VC= Valor de la construcción en pesetas/m<sup>2</sup> construido.*

*FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.”*

Por tanto, de acuerdo con dicha norma, el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción se aplica sobre la totalidad de los valores de suelo y construcción.

La extensión de dicha fórmula, en la que el valor de suelo se calcula por repercusión, a la valoración por unitario se ha realizado desde entonces, lo que ha producido que algunas veces, los valores de suelo resultantes se alejaran de los de mercado, especialmente en las fincas cuya superficie era mayor que la habitual en su entorno.

La presente Circular pretende adecuar al mercado el valor de suelo de estas fincas al eliminar la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios de la promoción a la parte de suelo no ocupada por las construcciones, en la valoración por unitario.

### **INSTRUCCIÓN PRIMERA: APLICACIÓN.**

La presente Circular será de aplicación en las Ponencias Totales que se redacten para ser aprobadas en el ejercicio 2009 y siguientes, así como en las Ponencias Parciales que se redacten como complemento de ellas.

Afectará a los inmuebles valorados por unitario que, de acuerdo con la Instrucción Séptima de la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre Ponencias de Valores, se limitan, salvo excepciones justificadas en la ponencia y conforme al RD 1020/1993, al suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar, y al suelo de uso industrial.

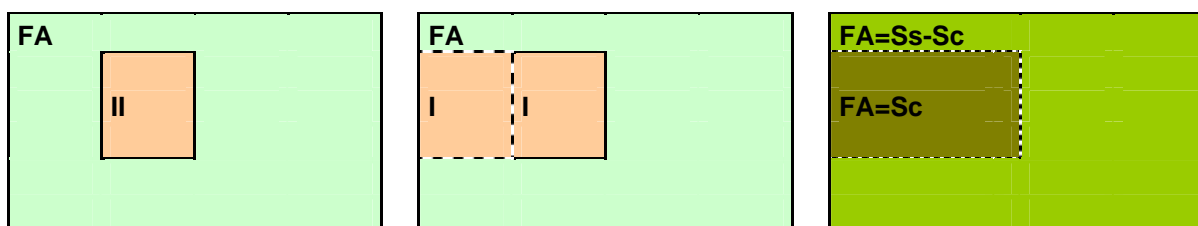
## INSTRUCCIÓN SEGUNDA: FÓRMULA DE VALORACIÓN POR UNITARIO.

Como se ha expuesto en la introducción, en las fincas valoradas por unitario se elimina la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios de la promoción a la parte del suelo no ocupado por las construcciones, por considerarse que en dicho suelo no se ha producido una promoción inmobiliaria propiamente dicha.

Para ello, en primer lugar, se diferencian dos “subparcelas virtuales” de suelo:

1. La que se corresponde con el suelo ocupado por la construcción
2. La que se corresponde con el suelo no ocupado por la construcción.

En el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, éstas se “deslizan” sobre la parcela para evitar que se produzcan valoraciones diferentes en fincas con la misma superficie construida, pero con distinta forma de materializarla. En este cómputo de la superficie construida no se incluirán los locales bajo rasante (identificados por su código de planta), las tipologías constructivas deportivas (tipología 05.\*.\*), ni las tipologías correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería (tipologías 10.3.2.\* y 10.3.5.\*)



Subparcelas de suelo

"Deslizamiento" de la construcción

Subparc. virtuales de valoración

El coeficiente de gastos y beneficios se aplicará sólo a la “subparcela virtual de suelo ocupado por la construcción” ( $S_c$ ) y no al resto, con el límite de la superficie del solar.

En el caso de que la superficie de la “subparcela virtual de suelo ocupado por la construcción” ( $S_c$ ) sea mayor que la superficie total de la parcela ( $S_s$ ), el coeficiente de gastos y beneficios se aplicará sobre esta última superficie.

Es decir:

$$V \text{ suelo} = (S_c * VUC * GB) + ([S_s - S_c] * VUC) \quad \text{si } S_s > S_c$$

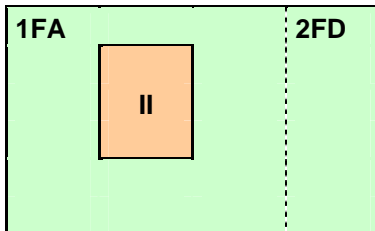
$$\text{y} \quad V \text{ suelo} = (S_s * VUC * GB) \quad \text{si } S_s \leq S_c$$

Donde:

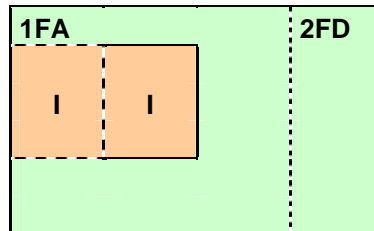
- $S_s$ : Superficie total de suelo.
- $S_c$ : Subparcela virtual de suelo ocupado por la construcción.
- $S_s - S_c$ : Subparcela virtual de suelo no ocupado por la construcción.
- VUC: Valor unitario de calle o zona.
- GB: Coeficiente de gastos y beneficios.

Se recogen algunos ejemplos en el Anexo I.

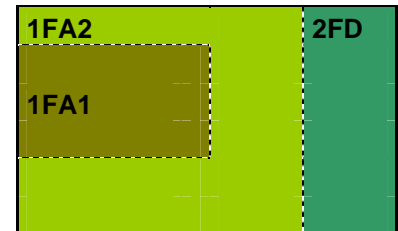
En el caso de que haya varias subparcelas de suelo en una misma finca (ya sea porque existan diferentes zonas de valor, diferentes urbanísticas o porque sean de aplicación los coeficientes correctores del valor del suelo D o E), se considerará que la “subparcela virtual de suelo ocupado” está situada sobre la subparcela principal (normalmente FA). En caso de existir varias subparcelas FA o ninguna, se considerará situada sobre la subparcela de menor número de orden.



Subparcelas suelo SIGECA:  
1 FA=S1  
2 FD=S2

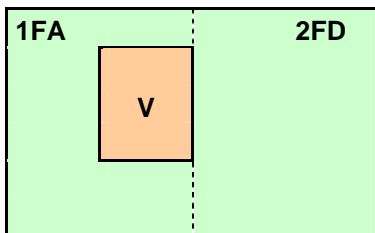


La construcción se “desliza”

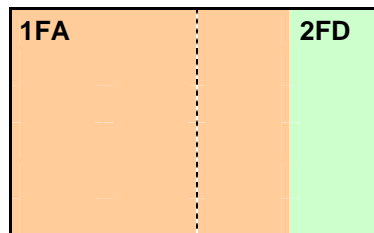


Subparcelas “virtuales”:  
1 FA1=Sc → (con GB)  
1 FA2= S1-Sc → (sin GB)  
2 FD=S2 → (sin GB)

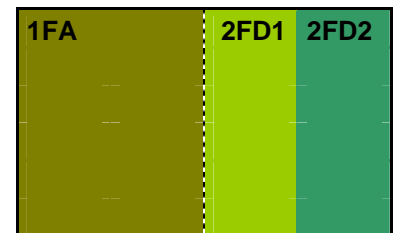
Si la Sc excede de la superficie de la subparcela principal, se aplicará el coeficiente de gastos y beneficios, en primer lugar, a todo el suelo de dicha subparcela y, a continuación, también, al exceso (Sc-S1), que se considerará situado en la subparcela de menor número de orden, siempre con el límite de la superficie total de suelo:



Subparcelas suelo SIGECA:  
1 FA=S1  
2 FD=S2



Sc>S1



Subparcelas “virtuales”:  
1 FA=S1 → (con GB)  
2 FD1=Sc-S1 → (con GB)  
2 FD2=S2-(Sc-S1) → (sin GB)

### INSTRUCCIÓN TERCERA: CONSECUENCIAS SOBRE LAS FINCAS INFRAEDIFICADAS VALORADAS POR UNITARIO.

Desde la aparición de la figura de “finca infraedificada” en la Instrucción 03.04/97, de 28 de enero, el valor de dichas fincas se calcula como suma del valor del suelo de la finca considerada vacante y del valor de las construcciones existentes y por tanto, no se aplica en ellas el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción.

La consideración de si una finca es o no infraedificada depende, por otra parte, del coeficiente de relación entre la edificabilidad realmente materializada y la edificabilidad potencial determinada según lo establecido en la Ponencia de Valores.



Si bien el concepto de infraedificación está ligado a la edificabilidad, y por tanto, a la valoración por repercusión, en la práctica se aplica a la totalidad de las fincas independientemente del método de valoración, y así, aquellas fincas valoradas por unitario cuya edificabilidad real no alcanza ese coeficiente, son consideradas como infraedificadas, y en su valoración se produce un brusco salto de valor como consecuencia de la no aplicación del coeficiente de gastos y beneficios.

Con la aplicación de la fórmula incluida en la Instrucción Segunda de la presente Circular, al aplicarse el coeficiente de gastos y beneficios sólo a la superficie de suelo ocupada por la construcción, desaparece la figura de finca infraedificada por edificabilidad escasamente materializada en las valoraciones por unitario.

En las fincas construidas situadas en zonas de valor PR o PU y valoradas por valor inicial, así como en aquellas valoradas por unitario cuya construcción sea ruinosa, fincas que aún no siendo propiamente infraedificadas es habitual marcarlas como tales para excluir la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios, se mantienen los criterios vigentes debiendo determinarse y grabarse la opción elegida en la Ponencia de Valores como hasta la fecha.

Se recogen algunos ejemplos en el Anexo II.

#### **INSTRUCCIÓN CUARTA: MODIFICACIÓN DE LA HOJA DE VALORACIÓN.**

Se modifica la hoja de valoración con el fin de reflejar las subparcelas virtuales de suelo que inciden en la valoración, de forma que se pueda apreciar sobre qué superficie de suelo se aplica el coeficiente de gastos y beneficios y sobre cual no y con los criterios expuestos en la Instrucción Segunda.

Se incluye un ejemplo en el Anexo III.

Para cualquier aclaración o consulta sobre el contenido de esta circular, pueden ponerse en contacto con:

D<sup>a</sup>. Carolina Ruiz González, D<sup>a</sup>. Marta Callejón Cristóbal, D. Antonio Aberturas Ramos de la *Subdirección General de Valoración e Inspección*.

Madrid, 29 de enero de 2009

ÁNGEL MANUEL ÁLVAREZ CAPÓN  
DIRECTOR GENERAL

SRES. DELEGADOS ESPECIALES Y PROVINCIALES DE ECONOMÍA Y HACIENDA,  
GERENTES Y SUBGERENTES DEL CATASTRO.

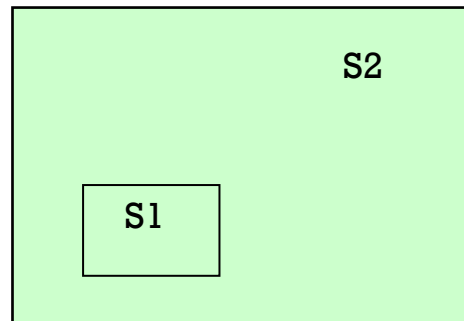
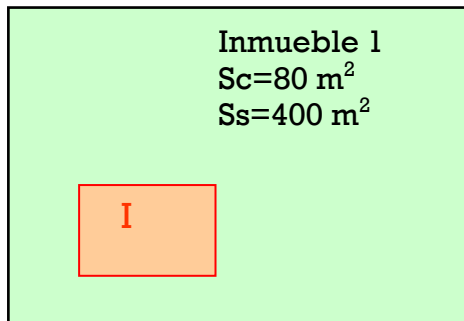


## ANEXO I: EJEMPLOS

Vivienda residencial unifamiliar aislada. Datos para la valoración:

VUC= 350 €/m<sup>2</sup>  
MBC3=600€/ m<sup>2</sup>  
FL=1,00→ (G+B) = 1,40 x FL=1,40  
Coeficientes de la Norma 20 aplicables:  
Vivienda unifamiliar aislada 1.2.1.4 = 1,25  
Piscina 5.2.2.4 = 0,60  
Estado de conservación: N  
Antigüedad = 0

### Ejemplo 1:



2 subparcelas virtuales:

S1 = Superficie ocupada por la construcción = 80 m<sup>2</sup>

S2 = Superficie de suelo - Superficie ocupada por la construcción = 400 - 80 = 320 m<sup>2</sup>

### Cálculo del valor unitario con la metodología empleada hasta ahora:

Vsuelo= (G+B) x VUC x Ssuelo = 1,40 x 350 x 400 = **196.000 €**

Vconstrucción= (G+B) x MBC x coef.N20 x Sconstruida =1,40 x 600 x 1,25 x 80 = 84.000€

Vcatastral= RM x (Vsuelo+Vconstrucción) = **140.000 €**

### Cálculo del valor unitario con la metodología expuesta en la presente Circular:

Vsuelo = Vsuelo S1 + Vsuelo S2 = ((G+B) x VUC x SsueloS1) + (VUC x Ssuelo S2) =  
= (1,40 x 350 x 80) + (350 x 320) = **151.200 €**

Vconstrucción = (G+B) x MBC x coef.N20 x Sconstruida =1,4 x 600 x 1,25 x 80 = 84.000€

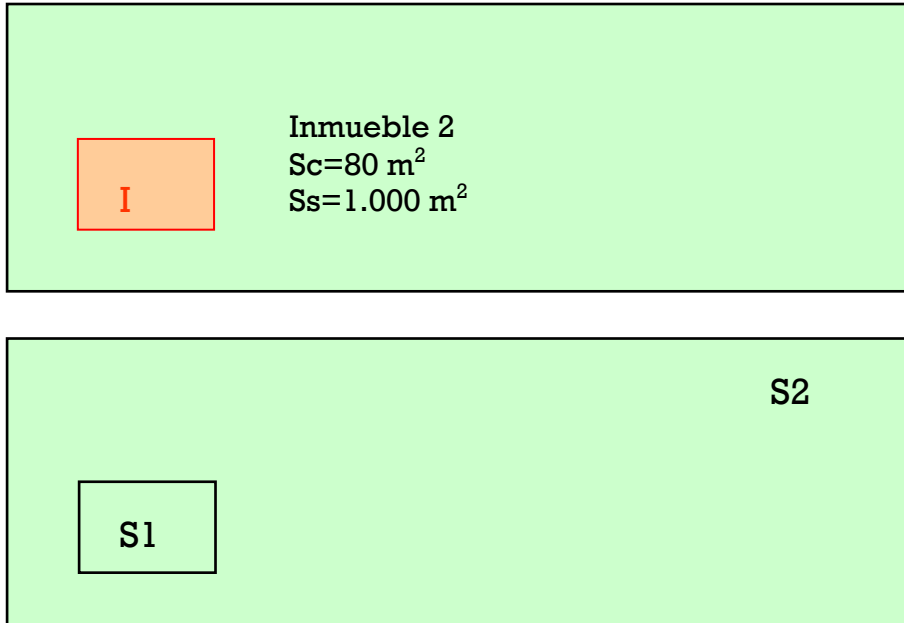
Vcatastral = RM x (Vsuelo + Vconstrucción) = **117.600 €**

**Reducción del valor del suelo ≈ 23%**

**Reducción del valor catastral ≈ 16%**



### Ejemplo 2:



2 subparcelas virtuales:

S1 = Superficie ocupada por la construcción = 80 m<sup>2</sup>

S2 = Superficie de suelo - Superficie ocupada por la construcción = 1.000-80 = 920 m<sup>2</sup>

### Cálculo del valor unitario con la metodología empleada hasta ahora:

Vsuelo = (G+B) x VUC x Ssuelo = 1,40 x 350 x 1.000 = **490.000 €**

Vconstrucción= (G+B) x MBC x coef.N20 x Sconstruida =1,40 x 600 x 1,25 x 80 = 84.000€

Vcatastral = RM x (Vsuelo + Vconstrucción) = **287.000 €**

### Cálculo del valor unitario con la metodología expuesta en la presente Circular:

Vsuelo = VsueloS1 + VsueloS2 = ((G+B) x VUC x SsueloS1) + (VUC x SsueloS2) =  
= (1,40 x 350 x 80) + (350 x 920) = **361.200 €**

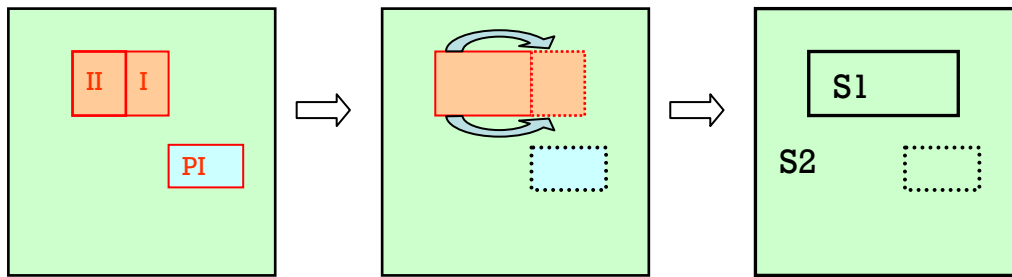
Vconstrucción= (G+B) x MBC x coef.N20 x Sconstruida =1,40 x 600 x 1,25 x 80 = 84.000€

Vcatastral = RM x (Vsuelo + Vconstrucción) = **222.600 €**

**Reducción del valor del suelo ≈ 26%**

**Reducción del valor catastral ≈ 21%**

### Ejemplo 3:



$$\begin{aligned} Sc \text{ viv} &= 120 \text{ m}^2 \text{ (PB)} + 60 \text{ m}^2 \text{ (P1)} = 180 \text{ m}^2 \\ Sc \text{ pisc} &= 50 \text{ m}^2 \\ Ss &= 1.500 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 subparcelas virtuales:

S1 = Superficie ocupada por la construcción = 180 m<sup>2</sup>

S2 = Superficie de suelo - Superficie ocupada por la construcción = 1.500 - 180 = 1.320 m<sup>2</sup>

### Cálculo del valor unitario con la metodología empleada hasta ahora:

$$Vsuelo = (G+B) \times VUC \times Ssuelo = 1,40 \times 350 \times 1.500 = \mathbf{735.000 \text{ €}}$$

$$Vconstrucción = ((G+B) \times MBC \times \text{coef.N20} \times Sconstr.vivienda) + ((G+B) \times MBC \times \text{coef.N20} \times Sconstr.piscina) = (1,4 \times 600 \times 1,25 \times 180) + (1,4 \times 600 \times 0,60 \times 50) = 214.200 \text{ €}$$

$$Vcatastral = RM \times (Vsuelo + Vconstrucción) = \mathbf{474.600 \text{ €}}$$

### Cálculo del valor unitario con la metodología expuesta en la presente Circular:

$$\begin{aligned} Vsuelo &= VsueloS1 + VsueloS2 = ((G+B) \times VUC \times SsueloS1) + (VUC \times SsueloS2) = \\ &= (1,40 \times 350 \times 180) + (350 \times 1.320) = \mathbf{550.200 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$Vconstrucción = ((G+B) \times MBC \times \text{coef.N20} \times Sconstr.vivienda) + ((G+B) \times MBC \times \text{coef.N20} \times Sconstr.piscina) = (1,4 \times 600 \times 1,25 \times 180) + (1,4 \times 600 \times 0,60 \times 50) = 214.200 \text{ €}$$

$$Vcatastral = RM \times (Vsuelo + Vconstrucción) = \mathbf{382.200 \text{ €}}$$

**Reducción del valor del suelo ≈ 25%**

**Reducción del valor catastral ≈ 19%**

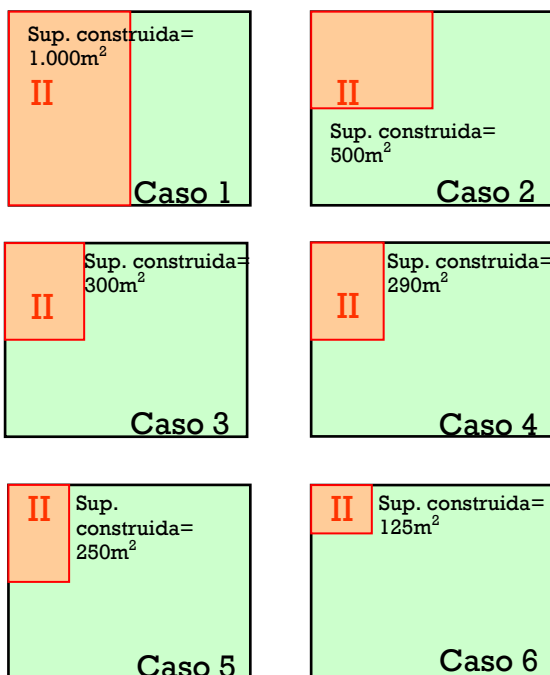


## ANEXO II: DESAPARICIÓN DE LAS “FINCAS INFRAEDIFICADAS” EN LAS VALORACIONES POR UNITARIO

Podemos considerar, a modo de ejemplo, una misma finca, con 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de suelo, sobre la cual se situara una construcción de 2 plantas.

VUC= 350 €/m<sup>2</sup>  
MBC3=600€/m<sup>2</sup>  
FL=1,00 →(G+B)= 1,40 x FL=1,40  
-Edificabilidad potencial (construcción teórica) determinada en la Ponencia de Valores = 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
-Condición establecida en ponencia para la consideración de infraedificada:  
Coeficiente de materialización (construcción existente/construcción teórica) < **0,30**

Sup. Suelo= 1.000m<sup>2</sup>



	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	Caso 6
Superficie de suelo total=	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Superficie de suelo ocupada por la construcción	1.000	500	300	290	250	125
Superficie de suelo total - Superficie ocupada	-	500	700	710	750	875
<b>Valor Suelo con metodología anterior</b>	<b>490.000</b>	<b>490.000</b>	<b>490.000</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>
<b>Valor Suelo con metodología expuesta en esta Circular</b>	<b>490.000</b>	<b>420.000</b>	<b>392.000</b>	<b>390.600</b>	<b>385.000</b>	<b>367.500</b>
Coeficiente materialización	1,00	0,50	0,30	0,29	0,25	0,13

NO INFRAEDIFICADAS

INFRAEDIFICADAS

En este ejemplo, si coef.materialización < 0,30 se adquiría condición de infraedificada, y en este punto se producía un brusco descenso en el valor de suelo.



Si se analizan los casos anteriores en los que sobre la misma parcela existen distintas superficies construidas, se observa que con la metodología empleada hasta ahora se produce un descenso brusco en el valor del suelo en el momento en que la finca pasa a adquirir la consideración de “infraedificada”. En este ejemplo concreto, los casos 3 y 4, presentan una situación muy similar, con 300m<sup>2</sup> y 290m<sup>2</sup> construidos respectivamente. Sin embargo, al calcular el valor unitario de suelo con la metodología empleada hasta ahora, en el caso 3 se obtiene un valor de 490.000 €, y en el caso 4, simplemente por tener 10 m<sup>2</sup> construidos menos, el valor del suelo se reduce a 350.000 €.

Al aplicar la metodología de cálculo del valor unitario que se introduce con la presente circular, la bajada del valor es gradual, a medida que la construcción va disminuyendo de tamaño en una parcela de igual superficie.

Por lo tanto, como se dispone en la Instrucción Tercera, desaparecen las “fincas infraedificadas” en las valoraciones por unitario (salvo en fincas construidas situadas en zonas de valor PR o PU o en estado ruinoso), tal como se refleja en el siguiente gráfico, que recoge los resultados del ejemplo aquí utilizado:

