



MAYO 2021

ÍNDICE

1	Valoración.....	3
2	Valor de construcción	3
2.1	Criterios generales de valoración.....	3
2.2	Coefficientes de valoración, metodología.....	4
2.3	Fichas valoración.....	7
2.4	Resumen valoración.....	18

1 Valoración

Es necesario realizar la valoración de las edificaciones para conocer el coste de indemnización a cuenta de construcciones a destruir en ejecución de la urbanización según lo estipulado en los artículos 111.4.a) y 144.1.a) de la LOPUP.

No se ha detectado que existan en el ámbito de la actuación instalaciones, plantaciones ni sembrados que se hayan de destruir con motivo de tal ejecución y tampoco indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales que se hayan de considerar.

2 Valor de construcción

2.1 Criterios generales de valoración.

Para la valoración de las construcciones se emplean las **Normas Técnicas de Valoración** de la Agencia Tributaria Valenciana del año 2020, que describen la metodología, los módulos y los coeficientes de aplicación en inmuebles de naturaleza urbana, que se basa en la normativa recogida en el RD 1020/1993 de 25 de junio y las circulares emitidas por la DG del Catastro.

Para el cálculo del valor de las edificaciones se establece como modulo básico de construcción el valor de construcción según lo publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación para un edificio entre medianeras, con un número de viviendas inferior a 20, de entre tres y ocho plantas, con una superficie superior a los 70 m² y de calidad media, ascendiendo el CUE a 632,22 €/m²



RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Enero 2021 MBE 01/2021 = 605 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 632,22 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input checked="" type="radio"/> Entre medianeras	<input type="radio"/> n° de plantas < 3	<input checked="" type="radio"/> No
<input type="radio"/> Abierta	<input checked="" type="radio"/> 3 < n° de plantas < 8	<input type="radio"/> Si
<input type="radio"/> En hilera	<input type="radio"/> n° de plantas > 8	
<input type="radio"/> Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
<input type="radio"/> n° de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> S viviendas > 70m ²	<input type="radio"/> Básico
<input type="radio"/> 20 < n° de viviendas < 80	<input type="radio"/> 45m ² < S viviendas < 70m ²	<input checked="" type="radio"/> Medio
<input checked="" type="radio"/> n° de viviendas < 20	<input type="radio"/> S viviendas < 45m ²	<input type="radio"/> Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Con el valor del CUE se obtiene el MBC aplicando los coeficientes de gastos, honorarios y beneficios, según la siguiente formula.

$$MBC = CUE + GG + BI + H + T$$

Estando el valor de los coeficientes definidos en la siguiente tabla:

CONCEPTO		% CUE
GG	Gastos generales	13 %
BI	Beneficio industrial	6 %
H	Honorarios profesionales	8 %
T	Tributos que gravan la construcción	4 %

Aplicando estos valores se obtiene el siguiente MBC:

$$MBC = CUE (1 + 0,13 + 0,06 + 0,08 + 0,04) = 632,22 \cdot 1,31 = 828,21$$

2.2 Coeficientes de valoración, metodología.

Para determinar el valor de la construcción actual de cada parcela se emplea la siguiente fórmula aplicando los coeficientes definidos en las **Normas Técnicas Normas Técnicas de Valoración de la Agencia Tributaria Valenciana del año 2020**, siguiendo la siguiente formula:

$$V_c = (M.B.C. \times TIPOLOGÍA \times CATEGORÍA \times ANTIGÜEDAD \times ESTADO CONSERVACIÓN) \times SUPERFICIE$$

En caso de existir varios edificios o varias tipologías en un edificio se establecerá el valor para todos los elementos según su superficie.

Categoría y tipología:

Las NNTT de valoración establecen la siguiente tabla a utilizar para aplicar los coeficientes en función de tipología y categoría de la edificación:

COEFICIENTE POR TIPOLOGÍA		RD 1020/93	
		Tipología y categoría	Coeficiente
1 USO RESIDENCIAL			
1	Viviendas colectivas	1.1.2.4	1,00
2	Viviendas unifamiliar aislada o pareada	1.2.1.4	1,25
3	Viviendas unifamiliar en línea o manzana cerrada	1.2.2.4.	1,15
4	Edificación rural (uso exclusivo vivienda)	1.3.1.5.	0,80
5	Edificación rural (anexos)	1.3.2.5.	0,40
6	Garajes, trasteros o locales en estructura (en edificio de viviendas colectivas)	1.1.3.4	0,53
7	Garajes y porches (en viviendas unifamiliares) y espacios diáfanos como desvanes y trasteros.	1.2.3.4	0,65
2 USO INDUSTRIAL			
1	Nave de almacenamiento	2.1.3.6.	0,35
2	Nave fabricación	2.1.1.5.	0,50
3	Estación de servicio (gasolinera)	2.3.1.5.	1,20
3 USO OFICINAS*			
1	Oficinas en edificio mixto	3.2.1.6.	1,00
2	Oficinas en edificio exclusivo	3.1.1.5	1,30
3	Banca o seguros	3.3.2.5.	1,70
4 USO COMERCIAL			
1	Comercial acondicionado con instalaciones, en edificio mixto	4.1.1.5.	1,05
2	Comercial diáfano sin acondicionar	1.1.3.4.	0,53
3	Comercios en edificio exclusivo	4.2.1.5.	1,40
4	Mercados o supermercados	4.3.2.5.	1,15
5 USO DEPORTES			
1	Deportes varios : cubiertos	5.1.1.5.	1,30
2	Vestuario o depuradora	5.3.1.5.	0,90
3	Campo de golf	10.3.4.5	0,025
4	Piscinas (descubiertas)	5.2.2.5	0,50
6 USO ESPECTÁCULOS			
1	Bar musical-sala de fiesta o discoteca	6.2.2.5.	1,40
2	Cine o teatro	6.3.1.5.	1,60
7 USO OCIO Y HOSTELERÍA			
1	Restaurante, bar o cafetería.	7.2.2.5.	1,30
2	Hoteles, hostales o moteles	7.1.1.5.	1,70
3	Camping	10.3.3.5.	0,10
8 USO SANIDAD Y BENEFICENCIA			
1	Hospital, clínica o sanatorio	8.1.2.5.	1,90
2	Ambulatorios o consultorio	8.2.1.5.	1,50
3	Asilo o residencia	8.3.1.5.	1,60
9 USO CULTURAL			
1	Internado o colegio mayor	9.1.1.5.	1,50
2	Facultad, colegios o escuela	9.2.1.4	1,25

Se considera que el coeficiente por categoría es siempre 1 en todos los casos según lo expuesto por las NNTT en el apartado de tipología, con independencia del código establecido.

Antigüedad:

En función de los años transcurridos desde la construcción las NNTT establecen el siguiente cuadro con los coeficientes a utilizar:

COEFICIENTE POR ANTIGÜEDAD	
ANTIGÜEDAD (AÑOS)	Coefficiente
0-4	1,00
5-9	0,92
10-14	0,85
15-19	0,79
20-29	0,68
30-49	0,52
50-69	0,41
Más de 70	0,32

Para tener en cuenta el efecto de la reforma en la edad del inmueble se aplica la corrección al respecto según lo que establece el punto 4.4.3 de las NNTT.

$$F_a = F_c + (F_r - F_c)i$$

Estado de conservación:

Se definen los siguientes valores en función del estado:

COEFICIENTE POR ESTADO DE CONSERVACIÓN	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Coefficiente
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
CON DEFICIENCIAS LEVES	0,70
CON DEFICIENCIAS IMPORTANTES	0,50
CON DEFICIENCIAS GRAVES	0,30
CON DEFICIENCIAS MUY GRAVES	0,20
RUINOSO	0,00

Dadas las condiciones de las edificaciones, que casi todas ellas presentan deficiencias importantes, pero que no afectan a la estabilidad estructural del edificio se establece para todas las edificaciones un valor de 0,5 al coeficiente por estado de conservación para las deficiencias importantes y 0,7 para las deficiencias leves.

2.3 Fichas valoración.

A continuación, se establece una ficha por cada parcela con la superficie edificada, los coeficientes correctores correspondientes a cada una de ellas, así como el valor corregido del coste de reposición de la edificación como valor de indemnización de dicha parcela:

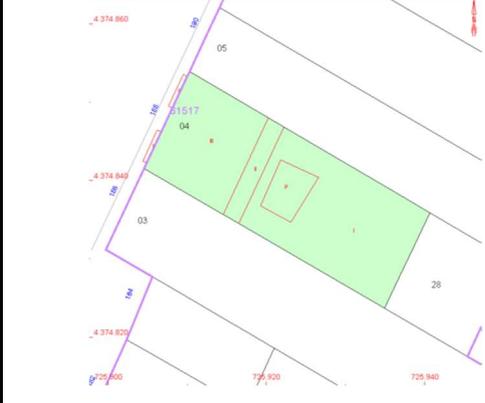
Avd. Constitución 186

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
1	Avd. Constitución 186	Metrovacesa Suelo y Promociones SA	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad:
6151703YJ2765A0002IM	5 151	Residencial	145 m ²
6151703YJ2765A0001UX		Almacén - estacionamiento	359 m ²
Croquis		Fotografías:	
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
1.2.2	4	1,15	1930 (90)	0,32	Def. Impor	0,5
1.1.3	4	0,53	1930 (90)	0,32	Def. Impor	0,5

Valoración Edificaciones					
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reposición €
1.2.2.4	Edificación Residencial unifamiliar entre medianeras	145	828,21 €	152,39 €	22.096,55 €
1.1.3.4	Aparcamiento y almacén en planta baja	359	828,21 €	70,23 €	25.212,57 €
Total Valor Reposición:					47.309,12 €

Avd. Constitución 188

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
2	Avd. Constitución 188	Concepción Nebot Llop	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad:
6151704YJ2765A0001HX	13 370	Residencial Almacén - estacionamiento	347 m ² 446 m ²
Croquis		Fotografías:	
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
1.2.2	4	1,15	1930 (90)	0,32	Def. Impor	0,5
1.1.3	4	0,53	1930 (90)	0,32	Def. Impor	0,5

Valoración Edificaciones					
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reparación €
1.2.2.4	Edificación Residencial unifamiliar entre medianeras	347	828,21 €	152,39 €	52.879,33 €
1.1.3.4	Aparcamiento y almacén en planta baja	446	828,21 €	70,23 €	31.322,58 €
Total Valor Reparación:					84.201,91 €

Avd. Constitución 192

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
4	Avd. Constitución 192	Metrovacesa Suelo y Promociones SA	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad:
6151706YJ2765A0001AX	4 172	Solar	Muro cerramiento
Croquis		Fotografías:	
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
-	-		1930 (90)	0,32	Def. Impor	0,5

Valoración Edificaciones					
Tipología / categoría	Descripción	Medición <i>m</i> ²	Módulo <i>MBC</i>	Modulo Corregido. <i>MBC · C · A · E</i>	Valor Reparación €
		24	80,45	12,87	308,88 €
Total Valor Reparación:					308,88 €

* Cálculo Valoración
<p>Dado que los muros no forman parte de las tipologías de la Norma 20 se propone el cálculo de la valoración como el valor para la reposición de dicho cerramiento, corregido con los coeficientes de estado y antigüedad, quedando sin uso el coeficiente de tipología.</p> <p>Para el Valor de reposición (MBC) se propone usar el coste de ejecución de cerramiento mediante fábrica de ladrillo de 24 cm de espesor¹, aplicando el 19% de beneficio y gastos generales, y el parámetro de 1,4.</p> $MBC = 48,29 \text{ €/m}^2 * 1,19 * 1,4 = 80,45$ <p>Valor que se aplicara a la superficie de muro a reponer según su longitud y altura.</p> <p>¹ Generador de precios CYPE España, link: http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/calculaprecio.asp?Valor=0 0_0_0_1 1 FEF010 fef_010:c3_0_50_0_1_1c4_0_1c5_0_1_5_5_1_0#gsc.ta b=0</p>

Avd. Constitución 194

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
5	Avd. Constitución 194	Carmen Sanz Balaguer	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad:
6151707YJ2765A0001BX	33 478	Residencial Almacén - estacionamiento	218 m ² 68 m ²
Croquis	Fotografías:		
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
1.2.2	4	1,15	1937 (83)*	0,32	Def. Leves	0,7
1.1.3	4	0,53	1937 (83)*	0,32	Def. Leves	0,7

Valoración Edificaciones					
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reposición €
1.2.2.4	Edificación Residencial unifamiliar entre medianeras	218	828,21 €	213,35 €	46.510,30 €
1.1.3.4	Aparcamiento y almacén en planta baja	68	828,21 €	98,33 €	6.686,44 €
Total Valor Reposición:					53.196,74 €

*** Calculo antigüedad**

Se aplica la corrección de antigüedad por reforma, según la fórmula:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c)i$$

Donde F_a es la fecha a efectos de indemnización, F_c es la fecha de construcción (1913), F_r en la fecha de la reforma (2009) según facturas aportadas, y el parámetro i depende del tipo de reforma, siendo en este caso 0,25, el adoptado para una reforma mínima, sin especificarse la actuación concreta, por un valor de 20.000 €, lo que indica reforma mínima, por valor inferior al 25 % del coste de obra nueva.

$$F_a = 1913 + (2009 - 1913) 0,25 = 1937$$

Avd. Constitución 198

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
7 y 7 bis	Avd. Constitución 198	Metrovacesa Suelo y Promociones SA	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad:
6151709YJ2765A0001GX	24 604 23 291	Residencial	557 m ²
Croquis	Fotografías:		
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
1.2.2	4	1,15	1942 (78)	0,32	Deficiente	0,5

Valoración Edificaciones					
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reparación €
1.2.2.4	Edificación Residencial unifamiliar entre medianeras	557	828,21 €	152,39 €	84.881,23 €
Total Valor Reparación:					84.881,23 €

Avd. Constitución 200

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
8	Avd. Constitución 200	Metrovacesa Suelo y Promociones SA	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad:
6151710YJ2765A0001BX	16 265	Residencial	665 m ²
Croquis		Fotografías:	
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
1.2.2	4	1,15	1942 (78)	0,32	Deficiente	0,5

Valoración Edificaciones					
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reparación €
1.2.2.4	Edificación Residencial unifamiliar entre medianeras	665	828,21 €	152,39 €	101.339,35 €
Total Valor Reparación:					101.339,35 €

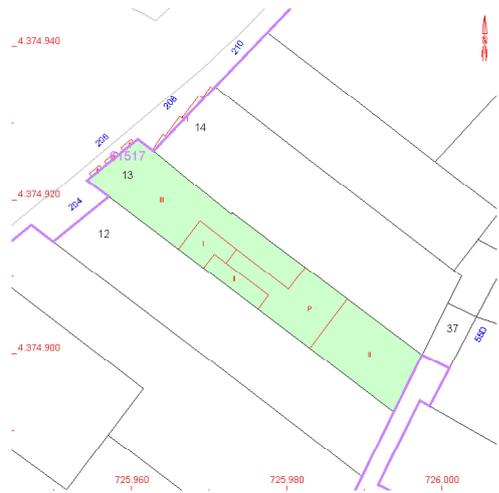
Avd. Constitución 204

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
10	Avd. Constitución 204	Metrovacesa Suelo y Promociones SA	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad:
6151712YJ2765A0001GX	7 877	Residencial Almacén	597 m ² 395 m ²
Croquis		Fotografías:	
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
1.2.2	4	1,15	1942 (78)	0,32	Deficiente	0,5
1.1.3	4	0,53	1942 (78)	0,32	Deficiente	0,5

Valoración Edificaciones					
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reparación €
1.2.2.4	Edificación Residencial unifamiliar entre medianeras	597	828,21 €	152,39 €	90.976,83 €
1.1.3.4	Almacén en planta baja	395	828,21 €	70,23 €	27.740,85 €
Total Valor Reparación:					118.717,68 €

Avd. Constitución 206

Nº Finca	Dirección	Titular:	
11	Avd. Constitución 206	Metrovacesa Suelo y Promociones SA	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad:
6151713YJ2765A0001QX	7 871	Residencial Almacén	458 m ² 295 m ²
Croquis		Fotografías:	
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
1.2.2	4	1,15	1942 (78)	0,32	Deficiente	0,5
1.1.3	4	0,53	1942 (78)	0,33	Deficiente	0,5

Valoración Edificaciones					
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reparación €
1.2.2.4	Edificación Residencial unifamiliar entre medianeras	458	828,21 €	152,39 €	69.794,62 €
2.1.3.4	Almacén en planta baja	295	828,21 €	70,23 €	20.717,85 €
Total Valor Reparación:					90.512,47 €

Calle Baeza 13

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
12	Calle Baeza 13	Metrovacesa Suelo y Promociones SA	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad*:
6151738YJ2765A0001AX	16 942	Almacén	241 m ²
Croquis		Fotografías:	
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
2.1.3	6	0,35	1930 (90)	0,32	Deficiente	0,5

Valoración Edificaciones						
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reposición €	
2.1.3.6	Almacén en planta baja	241	828,21 €	46,38 €	11.177,58 €	
Total Valor Reposición:					11.177,58 €	

*** Edificabilidad**

Pese a que la ficha catastral establece que la parcela se encuentra sin edificar debido al estado de la misma, se entiende que la edificación ha de ser valorada según la realidad existente como se observa en la siguiente foto aérea con la tipología correspondiente, que es la de almacenamiento en planta baja.



Calle Baeza 13 (Parcela 14)

Nº Finca	Dirección:	Titular:	
14	Calle Baeza 13	José Sancho Gimeno y otros	
Datos finca:			
Ref. Catastral:	Nº Finca Registral	Uso:	Edificabilidad*:
-	16 941	Almacén	30 m ²
Croquis		Fotografías:	
			

Parámetros Edificación						
Tipología	Categoría	Coef. Uso (C)	Antigüedad	Coef. Anti. (A)	Estado	Coef. Estado (E)
2.1.3	6	0,35	1930 (90)	0,32	Deficiente	0,5

Valoración Edificaciones						
Tipología / categoría	Descripción	Medición m ²	Módulo MBC	Modulo Corregido. MBC · C · A · E	Valor Reparación €	
2.1.3.6	Almacén en planta baja	30	828,21 €	46,38 €	1.391,40 €	
Total Valor Reparación:					1.391,40 €	

*** Edificabilidad**

Se trata de la parcela segregada de la finca matriz de la C/ Baeza 13 para su cesión para la ampliación de la calle Baeza que nunca se produjo, se observa que esta edificada como de almacén en planta baja.



2.4 Resumen valoración

La siguiente tabla muestra la valoración de la construcción de cada una de las fincas aportadas:

Nº	Finca	Valor Construcción
1	Av. de la Constitución, 186	47.309,12 €
2	Av. de la Constitución, 188	84.201,91 €
4	Av. de la Constitución, 192	308,88 €
5	Av. de la Constitución, 194	53.196,74 €
7	Av. de la Constitución, 198	84.881,23 €
8	Av. de la Constitución, 200	101.339,35 €
10	Av. de la Constitución, 204	118.717,68 €
11	Av. de la Constitución, 206	90.512,47 €
12	Calle Baeza, 13	11.177,58 €
13	Calle Baeza, 13 (Parcela 14)	1.391,40 €
TOTAL		593.036,36 €