I. Disposiciones generales

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

18633 *PLANTEAMIENTO de la cuestión de inconstitucionalidad número 1407/1989.*

El Tribunal Constitucional, por providencia de 25 de julio actual, ha admitido a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 1407/1989, planteada por el Juez de Instrucción de Calatayud en funciones de Juez de lo Penal con jurisdicción sobre el partido de Daroca, por supuesta inconstitucionalidad de la regla 15 del artículo 10 del Código Penal, por poder ser contraria a los artículos 1.1, 9.3, 10.1, 14, 15, 24.1 y 2 y 25.1 de la Constitución.

Lo que se publica para general conocimiento.

Madrid, 25 de julio de 1989.–El Secretario de Justicia.–Firmado y rubricado.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

18634 *ORDEN de 20 de julio de 1989 por la que se da cumplimiento a lo dispuesto en el apartado 3 de la Orden de 15 de octubre de 1987.*

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 15 de octubre de 1987 por la que se modifica la de 28 de marzo de 1968, en la que se dictan normas complementarias para la clasificación de contratistas de obras, modificó la categoría e), situando su límite máximo en la anualidad media de 300 millones de pesetas y creó la categoría f), fijando su límite mínimo en los citados 300 millones de pesetas, salvo para los grupos H, I, J, K y sus subgrupos, en los que subsiste, como categoría máxima, la e) para aquellos contratos cuya anualidad media exceda de 50 millones de pesetas.

El apartado 3 de la citada Orden establece, no obstante, que la nueva categoría f) y el nuevo límite máximo de la categoría e) vigente no se exigirán por los órganos de contratación hasta tanto se acordase por el Ministerio de Economía y Hacienda, mediante Orden publicada en el «Boletín Oficial del Estado», respondiendo tal limitación a la idea fundamental de garantizar una efectiva concurrencia en la nueva categoría creada, mediante la clasificación de un número adecuado de contratistas en esta categoría.

La Comisión de Clasificación de Contratistas de obras, teniendo en cuenta el número de Empresas que ya han obtenido la clasificación en la categoría f), y sin perjuicio de las que en lo sucesivo puedan obtenerla, ha apreciado que queda garantizada una efectiva concurrencia y, por tanto, que procede adoptar el acuerdo previsto en el apartado 3 de la Orden de 15 de octubre de 1987, a partir de la fecha que permita haber resuelto todas las solicitudes de clasificación actualmente presentadas.

En su virtud, este Ministerio, a propuesta de la Comisión de Clasificación de Contratistas de Obras y previos los informes de la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y de la Secretaría General Técnica, ha tenido a bien disponer:

A partir del 1 de enero de 1990 serán exigibles por los órganos de contratación en la adjudicación de contratos de obras las categorías e) y f) con los límites establecidos en la Orden de 15 de octubre de 1987, excepto en los grupos H, I, J, K y sus subgrupos, en los que la categoría máxima será la e), cuando la anualidad media exceda de 50 millones de pesetas.

Madrid, 20 de julio de 1989.

SOLCHAGA CATALAN

Excmos. Sres. .....

18635 *ORDEN de 28 de julio de 1989 sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario.*

En uso de la habilitación contenida en el artículo 37.4 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, se dictaron las Ordenes de 14 de junio de 1982, actualmente derogada en su mayor parte; 10 de enero de 1983, 7 de diciembre de 1984 y 4 de octubre de 1985, estableciendo normas sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario.

Se ha considerado oportuno, en este momento, eliminar la dispersión de tales normas y cierto grado de confusionismo derivado de ella, recogiendo en un solo texto toda la normativa anterior, al tiempo que, en base a la experiencia adquirida y a los estudios realizados, se introducen algunas disposiciones complementarias como las relativas a la valoración de edificios terminados, en construcción o en rehabilitación destinados a uso comercial y a la de locales de negocio u oficinas sin acceso directo a nivel de calle, y se mejora en la sistematización de la citada normativa.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Primero.–1. Se aprueban las instrucciones sobre valoración de bienes que vayan a servir de objeto del derecho real de garantía hipotecaria de préstamos que formen parte de la cartera de cobertura de las cédulas y bonos hipotecarios emitidos por las Entidades de Crédito a que se refiere el artículo 2.º1 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo. Estas instrucciones serán de aplicación obligada para la valoración de los mencionados bienes.

2. Serán también igualmente obligatorias en la valoración de los bienes que garanticen las emisiones de títulos de renta fija con garantía hipotecaria emitidos por los Promotores, Constructores y Sociedades de arrendamiento financiero a que hace referencia el artículo 2.º2 del citado Real Decreto.

Segundo.–1. Los bienes inmuebles por naturaleza que no estén excluidos del mercado hipotecario por el artículo 31 del Real Decreto 685/1982 se clasifican, a los efectos contemplados en el artículo 1.º de la presente Orden, en los siguientes grupos:

1. Destinados a viviendas y oficinas.
2. Destinados a uso comercial.
3. Destinados a uso industrial.
1.4 Ligados a una explotación económica.

2. Viviendas individuales.
2.1 En construcción o rehabilitación.
2.2 Terminados.

3. Locales de negocio.
3.1 Con acceso directo a calle.
3.2 Sin acceso directo a calle.

4. Terrenos.
4.1 Fincas rústicas.
4.2 Solares y otros terrenos.

2. Para valorar inmuebles por naturaleza compuestos por distintos departamentos afectados a diversos usos se procederá avalorar cada uno de dichos departamentos conforme a la instrucción correspondiente a su grupo, obteniéndose el valor total del inmueble como suma de los calculados para los distintos departamentos que lo integran.

Tercero.–Se habilita al Banco de España para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación de la presente norma.

Cuarto.–Quedan derogadas expresamente las Ordenes de 14 de junio de 1982, de 10 de enero de 1983, de 7 de diciembre de 1984 y la de 4 de octubre de 1985.

Quinto.–La presente Orden entrará en vigor a los treinta días hábiles de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 28 de julio de 1989.

SOLCHAGA CATALAN

Ilmos. Sres. Subsecretario de Economía y Hacienda y Director general del Tesoro y Política Financiera.

1.1.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- EDIFICIOS TERMINADOS EN CONSTRUCCION O EN REHABILITACION DESTINADOS A VIVIENDAS Y OFICINAS.

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a la valoración de edificios terminados, en construcción o en rehabilitación destinados a viviendas y oficinas.

Los anexos vinculados y los locales ubicados en el inmueble se tasarán con arreglo a esta normativa, o con aquella que le sea directamente aplicable.

Descripción del inmueble y determinación del valor de tasación.

Se cumplimentarán las hojas de tasación del anexo con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. IDENTIFICACION

Se consignarán los datos correspondientes a la localización del edificio objeto de tasación.

Se indicará la finalidad de la tasación, y si se trata de edificios terminados, en construcción o en rehabilitación, señalando si están o no acogidos a algún tipo de Protección Pública y definiendo la misma.

Se indicarán como mínimo los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y el número registral de la fincas que aparezcan en la escritura de propiedad del inmueble objeto de tasación.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo

Se identificará caso de no ser capital de provincia si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo.

2.2.- Actividad dominante

Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que dependa el núcleo: agrícola, industrial, minera, pesquera, turística o múltiple.

2.3.- Número de habitantes

Se indicará la población de derecho según el último censo, así como si la de hecho es significativamente diferente a la de derecho.

2.4.- Crecimiento de la población

Se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o decreciente.

2.5.- Rasgos urbanos del entorno

El entorno próximo al inmueble condiciona su valor en cuanto que en él deben encontrarse los equipamientos precisos para satisfacción de primeras necesidades, transportes que permitan la comunicación con zonas en las que se asientan los centros de trabajo, comercio especializado, etc.

Se señalarán sintéticamente los rasgos de homogeneidad (tipificación) que presente el interior del entorno delimitado.

Se señalará asímismo lo que el tasador considere más adecuado para definir el nivel de renta del entorno.

2.6.- Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación, antiguedad y renovación del entorno.

Desarrollo: Se realizará un breve comentario sobre si el desarrollo del entorno en el que se encuentra el edificio está terminado o por terminar y, en este caso, si la evolución de los últimos años ha sido de tipo rápido o de tipo lento.

Consolidación: Se indicará brevemente el grado existente de edificación consolidada en relación a la máxima admisible por las ordenanzas vigentes.

Antigüedad y renovación: Se señalará la antigüedad característica del entorno y el grado de renovación experimentado recientemente (conservación de la infraestructura).

2.7.- Equipamientos, servicios y comunicaciones del entorno.

Se indicarán los existentes dentro del entorno (comercial, escolar, lúdico, etc.).

Se indicarán cualitativamente las comunicaciones, así como los transportes públicos existentes.

3. SOLAR

3.1.- Superficie

Se determinará su superficie real. En caso de imposibilidad justificada de su determinación real, a efectos de tasación se consignará la menor de las superficies que figuren en Escrituras y Proyecto excepto en aquellos casos en que el tasador considere justificado adoptar la mayor u otra diferente.

3.1.- Infraestructuras

Se considerarán como obras de infraestructura exterior, las necesarias para dotar al solar de los servicios urbanisticos exigidos para su consideración como tal y como infraestructura interior, las definidas en

proyecto que se realicen o las existentes en él. En cuanto a la infraestructura exterior se indicará si su financiación corresponde a la Administración o al promotor.

En cuanto al anexo, se reseñarán las obras a realizar expresando el tanto por ciento de obra realizada y la inversión pendiente en el momento de efectuar la tasación, para cada uno de los conceptos definidos.

3.3.- Repercusión

Se define como repercusión del solar urbanizado el cociente entre su valor de mercado y la mayor de estas dos superficies la construida o la construible sobre rasante, según se trate de edificios terminados o en construcción. En el caso de que las obras de infraestructura no estén terminadas, la repercusión del solar urbanizado se obtendrá como suma de la repercusión del terreno en el momento de realizar la tasación y el importe por metro cuadrado construido de la inversión pendiente.

4. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

4.1.- Documentación técnica

Para inmuebles en construcción se señalará el nivel del proyecto analizado, así como su fecha de redacción y visado.

Para inmuebles terminados se indicarán los documentos (planos, memoria, etc.) o proyecto completo, cuando exista, que se han utilizado.

4.2.- Descripción, superficies y usos.

Se describirá sintéticamente el edificio objeto de tasación en lo que se refiere a tipología (edificios aislados, entre medianerías, agrupación de edificios, etc.), número de plantas, distribución por plantas, usos y superficies de cada una de ellas, usos y servicios generales de que disponga el edificio (ajardinamiento, aparcamiento, instalaciones deportivas, etc.).

Superficie útil: Se entiende por superficie útil la del suelo de la finca objeto de tasación cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales de cualquier uso incluyendo la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la unidad considerada, tales como terrazas, balcones y tendederos y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm2.

Superficie construida: Se entiende por superficie construida la superficie útil definida, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate de cerramientos de fachada o de cerramientos compartidos con otras viviendas o locales respectivamente.

Superficie construida incluidos los elementos comunes: Se entiende como tal la suma de la superficie construida de la unidad considerada más la parte proporcional que le corresponde en los elementos comunes del edificio donde se ubica, entendiéndose como tales aquéllos que se tienen en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que tendrán que ser debidamente justificados.

A efectos de tasación, se tomará como superficie la construida incluidos los elementos comunes, resultante de las mediciones realizadas. En viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, se tomará como superficie la consignada en la Calificación.

En el caso de que la superficie construida de las terrazas superara el 10 % de la construida de la vivienda, el tasador podrá valorar con precios unitarios diferentes la superficie de las terrazas y la superficie construida con elementos comunes de la vivienda excluidas terrazas.

Por el tasador se comprobará si las superficies que figuran en escritura coinciden con las reales. En caso de divergencia justificará la adoptada a efectos de tasación.

Se adjuntarán croquis de las plantas del edificio objeto de tasación. En el caso de que para su mejor comprensión fuera necesario, se adjuntará también un croquis en sección o alzado de dicho edificio.

4.3.- Edificios acogidos a protección pública

Se consignarán los datos que figuran en la calificación correspondiente al tipo de protección pública que les afecte.

Asimismo se calculará para los diferentes usos la relación existente entre superficie construida y útil cuando en la calificación vengan definidas las superficies en metros cuadrados útiles.

4.4.- Tipologías

Se clasificarán las viviendas, oficinas y locales en grupos homogéneos, describiendo las diferentes unidades que las componen, con indicación de su uso.

4.5.- Características constructivas

Se describirán las características constructivas del edificio de acuerdo con los apartados del anexo.

4.6.- Antigüedad

Se señalará el número de años de antigüedad del edificio contados a partir de su construcción, última

rehabilitación o reforma importante. Si no se conociera con exactitud se estimará de forma aproximada.

4.7.- Situación actual

Se indicará si la edificación en el momento de la tasación se encuentra en construcción, o si por el contrario se encuentra finalizada, y si alberga una actividad o no, señalando el estado de conservación y los posibles deterioros en el caso de que existieran.

En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación se indicará en qué fase de la misma se encuentran las obras (estimación porcentual).

5. SITUACION URBANISTICA

Se indicará el grado de adecuación de las características físicas del inmueble en relación con la normativa vigente y expresamente si los usos considerados están autorizados.

6. DOCUMENTACION LEGAL

En edificios en construcción, rehabilitación o reforma, se adjuntará fotocopia de la Licencia Municipal de Obras, o fotocopia de la solicitud de la licencia.

Para inmuebles sometidos a algún régimen de Protección Pública, se adjuntará fotocopia de la Calificación Provisional o Definitiva.

En inmuebles arrendados, se adjuntarán fotocopias de los contratos de arrendamiento y de los recibos de las últimas rentas.

En el caso de que el inmueble esté terminado y no utilizado se adjuntará fotocopia del Certificado Final de Obra.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7. INFORMACION DE MERCADO

Como consecuencia de la investigación realizada se caracterizará el mercado en base a los conceptos que figuran en el anexo.

Para homogeneizar los precios obtenidos en la información de mercado, se tendrá en cuenta la diferencia entre los precios de ofertas y los precios reales de transacciones de compraventa, el tipo de viviendas y locales de oficinas y cuantas circunstancias se considere que tienen influencia decisiva sobre el valor de los mismos.

8 TASACION. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

Los criterios para determinar los valores unitarios serán:

- VALOR DE REALIZACION O DE MERCADO.
- VALOR MAXIMO LEGAL (Sólo para inmuebles de Protección Pública).
- VALOR DE CAPITALIZACION DE LA RENTA NETA (Sólo para inmuebles alquilados o destinados a alquiler).

A efectos de tasación de viviendas y oficinas se tomará la superficie construida con elementos comunes. Las plantas o plazas de garaje se tratarán en función de su capacidad de aparcamiento. En edificios acogidos a cualquier régimen de Protección Pública, se tomará como superficie la consignada en la Calificación.

Para edificios en construcción el valor en cada momento vendrá determinado por la suma del valor de mercado del suelo y el coste de construcción necesario para realizar la obra ejecutada hasta la fecha de la tasación, siempre que esta obra no desmerezca el valor de tasación del edificio terminado.

Los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma que se encuentren en situaciones singulares por su estado de construcción, ocupación o uso, podrán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

8.1.- Valor de realización o de mercado

Se define como tal, el valor que tiene o puede alcanzar en el mercado una vez construido, de acuerdo con el proyecto analizado, el inmueble supuesto libre de contratos de arrendamiento o de cualquier carga financiera que grave la propiedad pero considerándose las servidumbres y otras afecciones que lo disminuyan.

Este valor se estima como producto del coste de reposición (C) por el coeficiente de mercado (K).

8.1.1.- Coste de Reposición (C)

Se define el coste de reposición :

$$C = \left[S + Cc \cdot (1-d) \right] \quad (1 + \Delta IPC \cdot T) \cdot R$$

Siendo:

S : Repercusión del suelo urbanizado según el apartado 3.3.

Cc : Coste de construcción, considerado como el necesario para realizar la edificación, expresado en pesetas/m2 construido.

En el caso de inmuebles a rehabilitar el coste de construcción vendrá dado por la suma del coste definido para edificios terminados aplicado al estado antes de la

rehabilitación de los elementos que se mantengan, más el presupuesto unitario de rehabilitación.

d : Coeficiente de depreciación (en edificios en construcción d = 0).

R : Relación entre superficies construidas y útiles. Este coeficiente se utilizará cuando sea preciso realizar la tasación en pesetas/m2 útil.

Δ IPC : Incremento del Indice de Precios al Consumo, estimado oficialmente para el año en curso o el Real del año anterior.

T : Tiempo estimado en años para la terminación de las obras desde el momento de realizar la tasación. (En el caso de edificios terminados T = 0).

En el caso de edificios terminados, el coste de construcción se verá afectado por la reducción correspondiente al coeficiente de depreciación (d) que será:

1º.- Caso de inmuebles antiguos ya ocupados y de sólida construcción para los que pueda esperarse una vida útil superior a cien años:

- Con cero a cinco años de antigüedad se disminuirá el coste estimado en un 10 por 100.

- Con seis a cincuenta años de antigüedad se aplicará una reducción adicional del 1 por 100 anual.

- Con cincuenta y uno a setenta y cinco años se aplicará una reducción adicional a las anteriores del o,5 por 100 anual.

- Con más de setenta y cinco años no se aplicarán nuevas reducciones.

2º.- Caso de inmuebles pendientes de primera ocupación.

- Con cero a cinco años de antigüedad no se procederá a disminución alguna del coste.

- Con mayor antigüedad y a partir de los seis años se aplicará los coeficientes reductores señalados en en el caso 1º.

3º.- En casos especiales, debidamente razonados, podrá modificarse el coeficiente antes señalado.

Respecto a las mejoras, sólo se tendrán en cuenta si suponen una revalorización apreciable para cualquier posible comprador y no si responden solamente a la satisfacción de una necesidad particular de su actual propietario.

8.1.2.- Coeficiente de mercado (K)

Se entiende por tal, la relación existente entre el precio de venta actual y normal, estimado para inmuebles destinados a un uso similar al que es objeto de tasación y coste de reposición.

Para su determinación se analizará la información estadistica de los precios reales homogeneizados por metro cuadrado que se dan en la zona (ver apartado 7- "Información de mercado").

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se determina el coeficiente K para cada uno de los grupos siguientes:

- Viviendas.

- Oficinas y garajes no vinculados.

- Garajes vinculados.

- Otras dependencias anexas.

- Otros.

Mientras el edificio se encuentre en construcción, el coeficiente K que se adoptará tendrá como máximo el valor de la unidad.

8.1.3.- Valor unitario de mercado

Fórmula general para cada tipología: Vr = C x K

8.2.- Valor máximo legal

Este valor es el que viene determinado como máximo por la legislación correspondiente al tipo de régimen de Protección Oficial al que esté acogido el inmueble.

8.2.1.- Normativa aplicada

Se indicará la Protección Oficial que afecte al inmueble objeto de tasación.

8.2.2.- Valores

Se indicarán los valores máximos legales para los diferentes usos.

8.3.- Valor en renta

Este valor es el atribuible a inmuebles como consecuencia de las rentas que producen o pueden producir por su arrendamiento.

Solamente se determinará este valor en el caso de inmuebles alquilados o destinados a alquiler.

El valor de capitalización de la renta neta, se obtiene como producto de su valor actual (Va) por un coeficiente de proyección P.

Vc = Va x P

8.3.1.- Valores actuales

El valor actual en edificios terminados es el obtenido al capitalizar la renta neta anual que produce su alquiler actual a un tipo igual o superior al 6 % para viviendas, al 7 % para oficianas y al 9 % para locales comerciales y garajes.

Serán circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para la determinación del tipo: el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

Estos tipos serán revisados anualmente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera tomando como criterios básicos la evolución de los tipos de interés de la Deuda Pública a largo plazo y el índice de precios al consumo.

Se entenderá por renta neta anual a los efectos de esta norma la que resulte en el último recibo y que se corresponda con la actualizada del contrato de arrendamiento. En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se excluirán los consumos, cargas fiscales y gastos de comunidad a cargo del inquilino demostrables documentalmente. En caso contrario, se considerará que su importe se eleva al 30 % de la renta actual abonada por los inquilinos.

En casos de viviendas acogidas a cualquier Régimen de Protección Oficial, se determinará el valor en función de la renta máxima legal si ésta fuera inferior a la real.

Para edificios en rehabilitación, se considerarán los mismos supuestos anteriormente expuestos, teniéndose en cuenta los incrementos legales que procedan.

Para la tasación de edificios en construcción destinados a alquiler, se realizará una investigación del mercado de alquileres en el entorno o con inmuebles similares.

Como consecuencia de la misma, se determinará la renta neta anual, que se capitalizará de acuerdo con los mismos criterios utilizados para los edificios terminados, obteniéndose así el valor actual.

8.3.2.- Coeficiente de Proyección (P)

El coeficiente de proyección P, que será igual a la unidad en el caso de edificios terminados, recoge las variaciones del valor actual de capitalización de la renta neta hasta el momento en que se pueda producir el arrendamiento efectivo y su valor en ningún caso será superior a:

$$P < 1 + \Delta IPC \times T'$$

Siendo:

- Δ IPC = Incremento de Indices de Precios al Consumo estimado oficialmente.
- T' = Tiempo en años estimado desde el momento en que se efectua la tasación hasta el posible arrendamiento.

9.- VALOR DE TASACION

De los valores calculados, se adoptará como valor unitario de tasación el menor de ellos.

Para cada una de las unidades registrales o funcionales, se consignarán: denominación, superficie y valor de tasación unitario, determinándose el valor de tasación como producto de las superficies de los elementos que componen la finca registral por sus valores unitarios de tasación correspondientes.

Aquellas fincas registrales que por sus características de orientación, ubicación o diseño, sean similares, podrán agruparse con el fin de incrementar o disminuir los valores de tasación calculados.

El valor de tasación del inmueble se obtendrá como suma de los valores de tasación de las fincas que lo componen.

10.- OBSERVACIONES

Se reseñarán aquéllas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

DOCUMENTACION GRAFICA

Como anexos al informe de Tasación se incluirá la siguiente documentación gráfica:

Croquis de situación: El croquis de situación recogerá la ubicación del inmueble objeto de tasación con respecto a las principales vías de la población, a escala suficientemente representativa.

Croquis del entorno: Este croquis recogerá el entorno considerado, con indicación de la ubicación del inmueble objeto de tasación. En ocasiones el croquis del entorno coincidirá con el de situación.

Croquis del edificio: Serán los necesarios para la definición de la distribución y usos del edificio, sin que se realice necesariamente a una escala determinada.

ANEXO A LA INSTRUCCION 1.1

1.- IDENTIFICACION

1.1. Municipio.
1.2. Ubicación.
1.3. Finalidad.
1.4. Finca Registral.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1. Tipo de núcleo.
2.2. Actividad dominante.
2.3. Número de habitantes.
2.4. Crecimiento de la población.
2.5. Definición del entorno.
2.6. Rasgos urbanos.
2.7. Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación, antigüedad y renovación.
2.8. Equipamiento, servicios y comunicaciones.

3.- SOLAR

3.1. Superficie.

3.2. Infraestructuras.
Administración ☐ Promotor ☐

	Obra a realizar	% de Obra realizada	Inversión Pendiente
Abastec. Agua			
Saneamiento			
Energía			
Pavimentación			
Jardinería			
Otros			
		TOTAL	

3.3. Repercusión del solar.

4.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

4.1. Proyecto.
4.2. Descripción, superficies y usos.
4.3. Edificios acogidos a Protección Pública.
4.4. Tipologías.
4.5. Características constructivas.

4.5.1. Elementos fundamentales:

- Cimentación.
- Estructura.
- Cubierta.
- Cerramientos exteriores.
- Carpintería exterior.

4.5.2. Terminaciones y acabados

	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería Interior
Viviendas:				
- Estar				
- Dormitorios				
- Espacios Circ.				
- Cocina				
- Aseos y baños				
- Espac. comunes				
- Portal				
- Escalera				

4.5.3. Instalaciones.

- Agua caliente.
- Calefacción.
- Aire acondicionado.
- Teléfono.
- Gas ciudad.
- Número de ascensores.
- Portero automático.
- Aparatos sanitarios.
- Otros.

4.6. Antigüedad.

4.7. Situación actual.

5.- SITUACION URBANISTICA

6.- DOCUMENTACION LEGAL

Se adjuntarán, según los casos, fotocopias de:
- Licencia Municipal de Obras (Edificios en construcción o en rehabilitación).
- Calificación Provisional o Definitiva (Edificios acogidos a régimen de Protección Pública).
- Contratos de arrendamiento (Edificios arrendados).
- Certificado Final de Obra (Edificios terminados y no utilizados).

7.- INFORMACION DE MERCADO

- Oferta: - Edificios terminados en venta.
  - Edificios en construcción.
- Demanda: - Características y nivel de renta.
  - Intensidad de la demanda.
- Precios actuales al contado:
  - Más frecuentes.
  - Intervalo de variación.
- Expectativas:
  - Oferta - demanda.
  - Revalorización.

Observaciones.

8.- TASACION. CALCULO DE VALORES UNITARIOS

8.1. Valor de realización o de mercado.

8.2. Valor máximo legal.

8.3. Valor en renta.

9.- VALOR DE TASACION

10.- OBSERVACIONES

1.2.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- EDIFICIOS TERMINADOS EN CONSTRUCCION O EN REHABILITACION DESTINADOS A USO COMERCIAL.

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a la valoración de edificios o grupos de locales terminados en construcción o en rehabilitación, destinados a uso comercial, como establecimientos especializados abiertos a mayoristas, minoristas o consumidores directos.

Descripción del inmueble y determinación del valor de tasación.

Se cumplimentarán los epígrafes del anexo con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.- IDENTIFICACION

Se consignarán los datos correspondientes a la localización del edificio objeto de tasación.

Se indicará la finalidad de la tasación, y si se trata de edificios terminados, en construcción o en rehabilitación.

Se indicarán como mínimo los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y el número registral de la finca o fincas que aparezcan en la escritura de propiedad del inmueble objeto de tasación.

2.- ENTORNO COMERCIAL

2.1.- Delimitación

Se adjuntará a la tasación un croquis o plano parcelario a escala suficientemente representativa en el que se delimite el entorno comercial (en adelante EC). El plano o croquis debe incluir la zona de influencia comercial en la que se ubica el inmueble.

2.2.- Rasgos urbanos

Se señalarán sintéticamente los criterios que han servido para elegir la delimitación del EC, así como los rasgos de homogeneidad que presenta el interior del EC delimitado.

Se señalará lo que el tasador considere más adecuado para definir el nivel de renta.

2.3.- Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación, antigüedad y renovación.

Desarrollo: Se realizará un breve comentario sobre si el desarrollo del EC en el que está situado el edificio se encuentra en la actualidad terminado o falta por terminar y, en este caso, si la evolución de los últimos años ha sido de tipo rápido o de tipo lento.

Consolidación: Se indicará muy brevemente el grado existente de edificación consolidada en relación a la máxima admisible por las ordenanzas vigentes.

Antigüedad y renovación: Se señalará muy brevemente la antigüedad característica del entorno y el grado de renovación experimentado recientemente.

2.4.- Equipamiento y servicios

Se indicarán los existentes dentro del EC, e incluso los que se encuentren exteriores a él, pero que puedan influir sobre el EC.

2.5.- Comentario sobre población y densidad.

Se comentarán los existentes en el área donde se ubica el inmueble objeto de tasación.

2.6.- Tipificación comercial

Se señalarán gráficamente en el plano parcelario del EC las zonas ocupadas por edificios comerciales en las inmediaciones del inmueble objeto de tasación.

Se indicará el estado de ocupación de los mismos y la existencia de locales o edificios vacios similares al que se tasa.

2.7.- Tipos de edificios del entorno comercial.

Se señalarán, con el alcance que requiera la importancia del inmueble a tasar, los tamaños característicos de los edificios comerciales, así como la tipología de uso de los mismos.

2.8.- Accesibilidad y tráfico del entorno comercial.

Se indicará la importancia del tráfico peatonal y del tráfico motorizado, la facilidad de aparcamiento en

superficie y la existencia o no de aparcamientos, tanto públicos como privados.

En caso necesario se señalarán sintéticamente los transportes públicos existentes que den servicio al EC y las áreas que puedan conectarse directamente con el EC.

3.- SOLAR

3.1.- Superficie

Se consignarán las superficies que figuren en Escrituras y Proyecto. A efecto de tasación se tomará la menor, excepto en aquellos casos en que esté justificado adoptar la mayor u otra diferente.

3.2.- Infraestructuras

Se considerarán como obras de infraestructura exterior, las necesarias para dotar al solar de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como tal, y como de infraestructura interior, las definidas en proyecto que se realicen o las existentes en él.

En cuanto a la infraestructura exterior se indicará si su financiación corresponde a la Administración o al promotor.

Se reseñarán las obras a realizar expresando el tanto por ciento de obra realizado y la inversión pendiente en el momento de efectuar la tasación para cada una de las infraestructuras.

3.3.- Repercusión

Se define como repercusión del solar urbanizado el cociente entre su valor de mercado y la mayor de estas dos superficies la construida o la construible sobre rasante, según se trate de edificios terminados o en construcción.

En el caso de que las obras de infraestructura no estén terminadas, la repercusión del solar urbanizado se obtendrá como suma de la repercusión del terreno en el momento de realizar la tasación y el importe por m2 construido de la inversión pendiente.

4.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO COMERCIAL

4.1.- Documentación técnica

Para inmuebles en construcción se señalará el nivel del proyecto analizado, así como su fecha de redacción y visado.

Para inmuebles terminados se indicarán los documentos (planos, memoria, etc.) o proyecto completo, cuando exista, que se han utilizado.

4.2.- Análisis de identificabilidad y accesibilidad

Se indicarán sintéticamente los rasgos fundamentales que definen el edificio en relación al EC, reseñando los aspectos más significativos a juicio del tasador. Se comentará especialmente la visualización e identificabilidad (señalando si hay que realizar largos recorridos peatonales o salvar importantes desniveles para llegar hasta el edificio), y la atracción comercial.

Este análisis puede ser sustituido por documentación gráfica o fotografías que definan estos aspectos.

4.3.- Descripción, superficies y usos

Se describirá la distribución por plantas, superficies y usos de cada una de ellas, así como las superficies y alturas libres de los locales.

Se analizarán las características comerciales del edificio, sus posibilidades de división y su polivalencia y se describirá la distribución por plantas, superficies construidas, superficie de elementos comunes, alturas libres y usos de cada una de ellas.

Se entiende por superficie construida de cada local, la superficie definida por los cerramientos exteriores, incluyendo el 100 % o el 50 % de la superficie de éstos, según se trate de cerramientos de fachada o de cerramientos compartidos con otros edificios o locales.

Se entiende por superficie construida con elementos comunes de cada unidad considerada, la suma de las superficies construidas más la parte proporcional que corresponda de los elementos comunes del edificio donde se ubican, salvo casos singulares que tendrán que ser debidamente justificados.

Por el tasador se comprobará si las superficies que figuran en escritura coinciden con la reales. En caso de divergencia justificará la adoptada a efectos de tasación.

Se adjuntarán los croquis de las plantas del edificio comercial objeto de tasación. En el caso de que para su mejor comprensión fuera necesario, se adjuntará también un croquis en sección o alzado de dicho edificio.

4.4.- Características constructivas

Se describirán las características constructivas del edificio de acuerdo con los apartados del anexo.

4.5.- Antigüedad

Se señalará el número de años de antigüedad del edificio contados a partir de su construcción, última rehabilitación o reforma importante. Si no se conociera con exactitud se estimará de forma aproximada.

4.6.- Situación actual

Se indicará si el edificio, en el momento de la tasación se encuentra en construcción, terminado en bruto (estructura y acometida hasta el límite de los locales) o,

por el contrario, se encuentra acondicionado para la actividad comercial. En este último caso se señalarán los tipos de uso para los que se ha acondicionado, el estado de conservación y los posibles deterioros que existieran.

En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación se indicará en que fase de la misma se encuentran las obras. (Estimación porcentual).

5.- SITUACION URBANISTICA

Se determinará el grado de adecuación de las características físicas del inmueble en relación con la normativa vigente y expresamente si los usos considerados están autorizados por ella.

6.- DOCUMENTACION LEGAL

En edificios en construcción, rehabilitación o reforma, se adjuntará fotocopia de la Licencia Municipal de Obras o fotocopia de la solicitud de la licencia.

En edificios terminados, se adjuntará fotocopia de la Licencia de Apertura. En el caso de que el edificio esté terminado y no utilizado se adjuntará fotocopia del certificado final de obra.

En los casos de edificios o locales alquilados, se adjuntarán además fotocopias de los contratos de arrendamiento y de los recibos de las últimas rentas.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7.- INFORMACION DE MERCADO

Se informará de los edificios comerciales o locales en venta o vendidos recientemente en el EC. En el caso de que sea inexistente por carencia de oferta o transacción reciente de locales, se indicarán los datos de otras zonas o de otros inmuebles, que tengan características y valores comerciales similares.

8.- TASACION. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

Los criterios para determinar los valores unitarios serán:

- VALOR DE REALIZACION O DE MERCADO.
- VALOR DE CAPITALIZACION DE LA RENTA (Solo para edificios locales alquilados o destinados a alquiler).

A efectos de tasación se tomará la superficie construida con elementos comunes.

Para edificios en construcción el valor en cada momento vendrá determinado por la suma del valor de mercado del suelo y el coste de construcción necesario para realizar la obra ejecutada hasta la fecha de la tasación, siempre que esta obra no desmerezca el valor de tasación del edificio terminado.

Los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma que se encuentren en situaciones singulares por su estado de construcción, ocupación o uso, podrán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

8.1.- Valor de realización o de mercado

Se define como tal el valor que tiene o puede alcanzar en el mercado una vez construido, de acuerdo con el proyecto analizado, el inmueble supuesto libre de contratos de arrendamiento o de cualquier carga financiera que grave la propiedad pero considerándose las servidumbres y otras afecciones que lo disminuyan.

Este valor se estima como producto del coste de reposición (C) por el coeficiente de mercado (K).

8.1.1.- Coste de Reposición (C)

Se define el coste de reposición:

$$C = \left[S + C \times (1-d) \right] \times (1+\Delta IPC \times T)$$

Siendo:

- S: Repercusión del suelo urbanizado según el apartado 3.3.
- C: Coste de construcción considerado como el necesario para realizar la edificación expresado en pesetas/m2 construido.

En el caso de inmuebles a rehabilitar, el coste de construcción vendrá dado por la suma del coste definido para edificios terminados aplicado al estado antes de la rehabilitación de los elementos que se mantengan, más el presupuesto unitario de rehabilitación.

- d: Coeficiente de depreciación (en edificios en construcción d = o).

En caso de edificios terminados, el coste de construcción será disminuido por la depreciación acumulada de las edificaciones, infraestructuras e instalaciones que formen parte del edificio.

Para determinar la cuantía de la depreciación acumulada desde la construcción del edificio, o desde su última rehabilitación o reforma importante, se considerarán para el inmueble tres tipos de depreciación: física, funcional y económica.

El coeficiente medio de depreciación anual acumulada determinado según el antedicho procedimiento, no será inferior al 4 % anual.

En casos especiales debidamente razonados podrá modificarse el coeficiente antes reseñado.

- T: Tiempo estimado en años para la terminación de las obras desde el momento de realizar la tasación, (en caso de edificios T = 0).
- $-\Delta$IPC: Incremento del Indice de Precios al Consumo estimado oficialmente para el año en curso.

8.1.2.- Coeficiente de mercado (K)

Se entiende por tal la relación existente entre el precio de venta actual y normal estimado para inmuebles destinados a un uso similar al que es objeto de tasación y su coste de reposición. Para su determinación se analizará la información estadística de los precios reales homogeneizados por metro cuadrado que se dan en la zona. Para homogeneizar los precios obtenidos en la información de mercado se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias: tipo de superficie a que se refiere la información (con o sin elementos comunes), diferencia entre los precios de ofertas y los precios reales de transacciones de compraventa, tipo de locales y cuantas circunstancias se considere tienen influencia decisiva sobre el valor de los mismos.

8.2.- Valor en renta.

Este valor, que sólo se calculará si el inmueble está arrendado en el momento de la tasación, es el obtenido al capitalizar la renta neta anual que produce el alquiler actual a un tipo igual o superior al 9 %. Serán circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para la determinación del tipo: el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

Estos tipos serán revisados anualmente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera tomando como criterios básicos la evolución de los tipos de interés de la Deuda Pública a largo plazo y el índice de precios al consumo.

Se entenderá por renta neta anual, a los efectos de esta norma, la que resulte del último recibo. En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se excluirán los consumos, cargas fiscales y gastos de comunidad a cargo del inquilino demostrables documentalmente. En caso contrario, se considerará que su importe se eleva al 30 % de la renta actual abonada.

9.- VALOR DE TASACION

De los valores calculados, se adoptará como valor unitario de tasación el menor de ellos.

Para cada una de las unidades registrales o funcionales, se consignarán: denominación, superficie y valor de tasación unitario, determinándose el valor de tasación como producto de las superficies de los elementos que componen la finca registral por sus valores unitarios de tasación correspondientes.

Aquellas fincas registrales que por sus características de orientación, ubicación o diseño, sean similares, podrán agruparse con el fin de incrementar o disminuir los valores de tasación calculados.

El valor de tasación del inmueble se obtendrá como suma de los valores de tasación de las fincas que lo componen.

10.- OBSERVACIONES

Se reseñarán aquéllas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

DOCUMENTACION GRAFICA

Como anexos al informe de tasación, se incluirá la siguiente documentación gráfica:

- Croquis de situación: El croquis de situación recogerá la ubicación del inmueble objeto de tasación con respecto a las principales vías de la población a escala suficientemente representativa.

- Croquis del entorno: Este croquis recogerá el entorno considerado con indicación de la ubicación del inmueble objeto de tasación.

- Croquis del inmueble: Serán los necesarios para la definición de la distribución y usos del inmueble y sus calificaciones.

ANEXO A LA INSTRUCCION 1.2

1.- IDENTIFICACION

1.1. Definición.
1.2. Ubicación.
1.3. Finca Registral.

2.- ENTORNO

2.1. Delimitación.
2.2. Rasgos urbanos.
2.3. Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación, antigüedad y renovación.
2.4. Equipamiento y servicios.
2.5. Comentario sobre población y densidad.
2.6. Tipificación comercial.
2.7. Tipos de edificios del entorno comercial.
2.8. Accesibilidad y tráfico del entorno comercial.

3.- SOLAR

3.1. Superficie.

3.2 Infraestructuras:

	obra a realizar	% de obra realizada	Inversión pendiente
Abastecimiento de Agua Saneamiento. Energía. Pavimentación. Jardinería. Otros.			
		TOTAL	

3.3. Repercusión.

4.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO COMERCIAL

4.1. Documentación técnica.

4.2. Análisis comentado de identificabilidad y accesibilidad.

4.3. Descripción, superficies y usos.

4.4. Características constructivas.

4.4.1. Elementos fundamentales:
- Cimentación.
- Estructura.
- Cubierta.
- Cerramientos exteriores.
- Carpintería exterior.

4.4.2. Terminaciones y acabados de elementos comunes.

4.4.3. Instalaciones:
- Calefacción.
- Aire acondicionado.
- Teléfono.
- Gas ciudad.
- Nº de ascensores y escaleras mecánicas.
- Otros.

4.5. Antigüedad

4.6. Situación actual.

5.- SITUACION URBANISTICA

6.- DOCUMENTACION LEGAL

- En edificios en construcción, rehabilitación o reforma: fotocopia de la Licencia Municipal de Obras.

- En edificios terminados: fotocopia de la Licencia de apertura, o del certificado final de obra.

- En edificios o locales alquilados: fotocopia de los contratos de arrendamiento y recibos de las últimas rentas.

8.- TASACION, CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

8.1. Valor de realización o de mercado.

8.2. Valor en renta.

9.- VALOR DE TASACION

10.- OBSERVACIONES

DOCUMENTACION GRAFICA

1.3.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- EDIFICIACIONES INDUSTRIALES EN CONSTRUCCION, TERMINADAS O EN REHABILITACION

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a la valoración de todo tipo de edificaciones en construcción o terminadas estructuralmente diáfanas, destinadas a actividades industriales o de servicios con posibilidad de uso polivalente. También será de aplicación a la valoración de locales de carácter industrial ubicados en edificaciones en las que coexisten varios usos.

Descripción del inmueble y determinación del valor de tasación.

Se cumplimentarán los epígrafes del anexo con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar, de acuero con las siguientes intrucciones:

1.- IDENTIFICACION

Se consignarán los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de tasación, indicando la actividad a la que se destina, reseñando si se trata de una sola edificación, de varias agrupadas en un complejo o de un local de carácter industrial.

Se indicarán como mínimo los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y el número registral de la finca o fincas que aparezcan en la escritura de propiedad del inmueble objeto de tasación.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO O AREA DE INFLUENCIA

2.1.- Tipo de núcleo

Se idenficará caso de no ser capital de provincia si es cabecera comarcal, si es un núcleo

satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo.

Se reseñarán los datos necesarios para tipificar la localidad, indicando su población de derecho según el último censo y una estimación en cuanto al crecimiento de ésta.

El apartado referente a comunicaciones incluirá las más significativas, señalando tipos de carreteras, existencia de ferrocarril, puerto y aeropuerto.

2.2.- Actividad dominante

En caso de existir una actividad dominante en la localidad se indicará ésta, señalando la empresa o empresas más significativas.

2.3.- Rasgos urbanos del entorno

Se tipificará el entorno como urbano, suburbano o rural, indicándose si la nave se encuentra en un polígono industrial.

Se señalará el grado de edificación industrial y ritmo de desarrollo que serán estimados por el tasador, refiriéndose el grado de edificación industrial en relación al máximo previsto por las ordenanzas.

2.4.- Tipificación de la actividad industrial

Se aportarán todos los datos necesarios para la identificación industrial del entorno, indicándose el tipo de industria existente en la zona.

Se estimará por el tasador la densidad de naves en la zona y el nivel de ocupación de éstas.

2.5.- Equipamientos, servicios y comunicaciones.

Se indicarán los existentes en el entorno así como su grado de conservación e idoneidad.

Se reseñarán los medios de transporte utilizados y el grado de accesibilidad y la existencia o no de transportes públicos.

3.- TERRENO AFECTO AL INMUEBLE

3.1.- Superficie

Se consignarán las superficies que figuran en Escrituras y Proyecto. A efecto de tasación se tomará la menor, excepto en aquellos casos en que esté justificado adoptar la mayor u otra diferente.

3.2.- Infraestructuras.

Se considerarán como obras de infraestructura exterior las necesarias para el normal uso del inmueble que se encuentren fuera del terreno afecto a ella y como de infraestructura interior, las existentes o definidas en Proyecto que se encuentren dentro del terreno.

En cuanto a la infraestructura exterior, se indicará si su financiación corresponde a la Administración o al promotor.

Se reseñarán las obras a realizar expresando el tanto por ciento de obra realizado y la inversión pendiente en el momento de efectuar la tasación para cada una de las infraestructuras.

3.3.- Repercusión.

Se define como repercusión del suelo urbanizado el cociente entre su valor de mercado y la mayor de estas dos superficies la construída o la construible sobre rasante, que se determinará en el apartado 4, según se trate de edificios terminados o en construcción.

En el caso de que las obras de infraestructura no estén terminadas, la repercusión del suelo urbanizado se obtendrá como suma de la repercusión del terreno en el momento de realizar la tasación y el importe por m2 construido de la inversión pendiente.

4.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO INDUSTRIAL

4.1.- Documentación técnica.

Para inmuebles en construcción se señalará el nivel del proyecto analizado, así como su fecha de redacción y visado.

Para inmuebles terminados se indicarán los documentos (planos, memoria, etc.) o proyecto completo, cuando exista, que se han utilizado.

4.2.- Descripción, superficies y usos.

Se describirá el inmueble o complejo industrial, indicando superficies, actividades y características funcionales de las plantas o edificaciones de que se componga.

Se entiende por superficie construida de cada edificación o planta, la superficie definida por los cerramientos exteriores incluyendo el 100 % o el 50 % de la superficie de éstos, según se trate de cerramientos de fachada o de cerramiento compartido con otros edificios o locales industriales.

Podrán computarse superficies no cerradas pero si cubiertas, siempre que éstas tengan un uso definido y sus características constructivas y funcionales así lo aconsejen. El cómputo de estas superficies deberá ser objeto de justificación por parte del tasador, indicando los criterios seguidos para la medición.

4.3.- Características constructivas.

Se especificarán las características constructivas básicas de cada una de las edificaciones que sean susceptibles de descripción separada, así como sus superficies, luces y alturas libres.

En caso de existencia de materiales fácilmente deteriorables o desmontables, se indicará en el punto correspondiente. Como instalaciones a destacar se citarán aparatos elevadores, puentes grúa, sistema de ventilación en caso de que ésta no sea natural, calefacción, aire comprimido, etc.

Se considerarán condicionantes para usos alternativos las características y elementos de la edificación que limiten o dificulten usos distintos al existente en el momento de la tasación.

4.4.- Antigüedad

Se señalará el número de años de antigüedad de la edificación o edificaciones contados a partir de su construcción, última rehabilitación o reforma importante. Si no se conociera con exactitud, se estimará de forma aproximada.

4.5.- Situación actual.

Se indicará si la edificación en el momento de la tasación se encuentra en construcción, o por el contrario, se encuentra finalizada, alberga una actividad o no, señalando el estado de conservación y los posibles deterioros en el caso de que existieran.

En caso de edificios en construcción o en rehabilitación se indicará en que fase de la misma se encuentran las obras. (Estimación porcentual).

Si se tratara de un complejo industrial compuesto de varias edificaciones, se especifiacará el estado de cada una de ellas.

5.- SITUACION URBANISTICA

Se determinará el grado de adecuación de las características físicas del inmueble en relación con la normativa vigente y expresamente si los usos considerados están autorizados por ella.

6.- DOCUMENTACION LEGAL

En edificios en construcción, rehabilitación o reforma se adjuntará fotocopia de la Licencia Municipal de Obras o fotocopia de la solicitud de la vivienda.

En edificios terminados, se adjuntará fotocopia de la Licencia de Apertura. En el caso de que el edificio esté terminado y no utilizado, se adjuntará fotocopia del Certificado Final de Obra.

En el caso de edificios o locales alquilados se adjuntarán, además, fotocopias de los contratos de arrendamiento y de los recibos de las últimas rentas.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7.- INFORMACION DE MERCADO

Como consecuencia de la investigación realizada se caracterizará el mercado en base a la oferta y demanda de edificaciones industriales en el entorno.

8.- TASACION. CALCULO DE VALORES UNITARIOS

Los criterios para determinar los valores unitarios serán:

- VALOR DE REALIZACION O DE MERCADO.
- VALOR DE CAPITALIZACION DE LA RENTA (Sólo para inmuebles arrendados en el momento de la tasación).

A efectos de tasación se tomará la superficie construida definida en el apartado 4.2.

Para edificios en construcción el valor en cada momento vendrá determinado por la suma del valor de mercado del suelo y el coste de construcción necesario para realizar la obra ejecutada hasta la fecha de la tasación, siempre que esta obra no desmerezca el valor de tasación del edificio terminado.

Los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma que se encuentren en situaciones singulares por su estado de construcción o uso, podrán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

8.1.- Valor de realización o de mercado.

Se define como tal, el valor que tiene o puede alcanzar en el mercado, una vez construido, de acuerdo con el proyecto analizado, el inmueble libre de contratos de arrendamiento o de cualquier otra carga que grave o limite la propiedad. Este valor se estima como producto del coste de reposición (C) por el coeficiente de mercado (K).

8.1.- Coste de reposición (C).

El coste de reposición se calculará sumando al valor de mercado del suelo el coste de construcción de cada una de las edificaciones, multiplicando el resultado por el coeficiente $(1 + \Delta IPC + T)$.

El valor del suelo se estimará en función de los precios alcanzados por los terrenos en la zona y teniendo en cuenta las características de su situación y calificación. Para la comparación se tendrá en cuenta el siguiente orden preferencial:

a) Terrenos del mismo entorno que el inmueble a tasar y que tengan la misma calificación y uso.

b) Terrenos de otras características similares que tengan la misma calificación y uso.

El coste de construcción de las edificaciones será el necesario para ejecutarlas. Se calculará para cada una de ellas en ptas./m2 construido, multiplicándose por las correspondientes superficies determinadas según se señala en el apartado 4.2. El coste de construcción total será la suma de los obtenidos para cada una de las edificaciones existentes sobre el terreno.

Para el cálculo del coste de construcción sólo se tendrán en cuenta aquellos acabados, instalaciones y elementos construidos que tengan carácter de polivalentes recuperables entendiendo como tales aquéllos que a juicio del tasador puedan tener aprovechamiento para otros usos industriales.

En el caso de inmuebles a rehabilitar, el coste de construcción vendrá dado por la suma del coste definido para edificios terminados aplicado al estado antes de la rehabilitación de los elementos que se mantengan más el presupuesto unitario de rehabilitación.

En caso de edificios terminados, el coste de construcción será disminuido por la depreciación acumulada de las edificaciones, infraestructuras e instalacionas que formen parte del inmueble. Para determinar la cuantía de la depreciación acumulada desde la construcción del edificio, o desde su última rehabilitación o reforma importante, se considerarán tres tipos de depreciación: física, funcional y económica.

El coeficiente médio de depreciación anual aucumulado, determinado según el antedicho procedimiento no será inferior al 3 % anual. En casos especiales de buena conservación debidamente razonados podrá modificarse el coeficiente antes reseñado.

- $1 + \Delta$ IPC x T, siendo T el tiempo estimado en años para la terminación de las obras desde el momento de realizar la tasación. (En el caso de edificios terminados T = 0), y Δ IPC el incremento del Indice de Precios al Consumo estimado oficialmente para el año en curso.

8.1.2.- Coeficiente de mercado (K)

Se entiende por tal, la relación entre el precio de venta normal estimado para un inmueble de similares características al que es objeto de tasación y el coste de reposición. Para su determinación se analizará la información estadística de los precios reales por m2 que se dan en la zona, debiendo tenerse en cuenta la idoneidad del inmueble tasado para usos alternativos y/o los posibles costes de transformación que se deriven.

8.2.- Valor en renta.

Este valor, que sólo se calculará si el inmueble está arrendado en el momento de la tasación, es el obtenido al capitalizar la renta neta anual que produce su alquiler actual a un tipo igual o superior al 9 %. Serán circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para la determinación del tipo: el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

Estos tipos serán revisados anualmente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera tomando como criterios básicos la evolución de los tipos de interés de la Deuda Pública a largo plazo y el índice de precios al consumo.

Se entenderá por renta neta anual, a los efectos de esta norma, la que resulte del último recibo. En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se excluirán los consumos, cargas fiscales y gastos de comunidad a cargo del inquilino, demostrables documentalmente. En caso contrario, se considerará que su importe se eleva al 10 % de la renta anual.

En el caso de contrato de arrendamiento de industria, la parte de la renta contractual imputable al inmueble será la que se actualizará para la determinación del valor en renta conforme al criterio anteriormente expuesto.

9.- VALOR DE TASACION

Se tomará como valor de tasación el menor de los calculados en el apartado 8.

10.- OBSERVACIONES

Se señalarán aquéllas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

DOCUMENTACION GRAFICA

Como anexos al informe de tasación, se incluirá la siguiente documentación gráfica:

- Croquis de situación: Este croquis recogerá la ubicación de la edificación objeto de tasación con respecto a las principales vías de comunicación, a escala suficientemente representativa.

- Croquis del área y/o su entorno: Este croquis recogerá el entorno considerado con indicación del inmueble objeto de tasación.

- Croquis de las edificaciones: Serán los necesarios para la definición de la distribución y usos de la edificación.

ANEXO A LA INSTRUCCION 1.3

1.- IDENTIFICACION

1.1. Definición.
1.2. Ubicación.
1.3. Finca Registral.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO O AREA DE INFLUENCIA

2.1. Tipo de núcleo.
2.2. Actividad dominante.
2.3. Rasgos urbanos del entorno.
2.4. Tipificación de la actividad industrial.
2.5. Equipamientos, servicios y comunicaciones.

3.- TERRENO AFECTO AL INMUEBLE

3.1. Superficie.
3.2. Infraestructura.
3.3. Repercusión.

4.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO INDUSTRIAL

4.1. Documentación técnica.
4.2. Descripción, superficies y usos.
4.3. Características constructivas.
4.3.1. Elementos fundamentales.
- Cimentación.
- Estructura.
- Cubierta.
- Cerramientos exteriores.
- Carpintería exterior.

4.3.2. Superficies, luces y alturas libres.
4.3.3. Instalaciones.
4.3.4. Materiales fácilmente deteriorables o desmontables.
4.3.5. Condicionantes para usos alternativos.

4.4. Antigüedad.
4.5. Situación actual.

5.- SITUACION URBANISTICA

6.- DOCUMENTACION LEGAL

7.- INFORMACION DE MERCADO

8.- TASACION. CALCULO DE VALORES UNITARIOS

8.1.- Valor de realización o de mercado.
8.1.1. Coste de reposición.
8.1.2. Coeficiente de mercado.

8.2. Valor en renta.

9.- VALOR DE TASACION

10.- OBSERVACIONES

DOCUMENTACION GRAFICA

1.4.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- TERRENOS Y EDIFICACIONES TERMINADAS, EN CONSTRUCCION O EN REHABILITACION LIGADAS A UNA EXPLOTACION ECONOMICA.

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a toda tasación de un inmueble terminado, en construcción o en rehabilitación de uso monovalente que esté o pueda estar vinculado a una explotación económica y cuya cesión no quede regulada por la Ley de Arrendamientos Rubanos.

Es aplicable en particular a los siguientes tipos de inmuebles:

- Terrenos clasificados como no urbanizables, destinados a una explotación económica distinta de la agropecuaria.

- Instalaciones industriales, fabriles y de producción agropecuaria.

- Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.

- Inmuebles hoteleros en sus diversas categorías y tipologías.

- Inmuebles de carácter sanitario.

- Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.

- Centros de enseñanza y demás instalaciones culturales.

- Resto de equipamiento social susceptible de ser hipotecado.

Descripción del inmueble y determinación del valor de tasación.

Se cumplimentarán los epígrafes del anexo, con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.- IDENTIFICACION

Se consignarán los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de tasación, definiendo su tipología y ubicación.

Se indicarán como mínimo los correspondientes al Registro de la Propiedad y el número de la finca o fincas que aparezcan en la Escritura de Propiedad del inmueble o conjunto de inmuebles ligados a la unidad de explotación objeto de tasación.

2.- ENTORNO Y/O AREA DE INFLUENCIA

2.1.- Delimitación

Se indicarán los rasgos básicos territoriales, poblaciones, socio-económicos, etc., del entorno y/o del área que influyen o pueden influir en el resultado de la explotación del inmueble objeto de tasación.

2.2.- Infraestructuras

Se indicarán las existentes en el entorno así como su grado de conservación.

2.3.- Equipamiento, servicios y comunicaciones

Se indicará el equipamiento comercial, escolar, lúdico, etc., que definan el entorno y cualitativamente las comunicaciones.

3.- SOLAR O TERRENO

3.1.- Superficie

Se consignarán las superficies reales y/o las que figuren en Escritura y Proyecto. A efectos de tasación se tomará la menor, excepto en aquellos casos que esté justificado adoptar la mayor u otra diferente.

3.2.- Infraestructura

Se indicarán los servicios de que dispone el terreno o solar para su consideración como tal, y si las infraestructuras existentes o las previstas hacen viable la explotación. En su caso se reseñarán las obras de infraestructura pendientes.

4.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

4.1.- Documentación técnica

Para edificiaciones en construcción se señalará el nivel del Proyecto analizado, así como su fecha de redacción y visado. Para inmuebles terminados se indicarán los documentos (planos, memoria, etc.) ó proyecto completo, que se han utilizado.

4.2.- Descripción, superficies y usos

Se describirá la distribución por plantas, superficies construidas y usos de cada una de ellas.

Se consideran superficies construidas las que están bajo cubierta y el 50 % de los porches o terrazas cerradas por tres lados. Por el tasador se comprobará si las superficies que figuran en escritura coinciden con las reales. En caso de divergencia se jutificará la adoptada a efectos de tasación.

4.3.- Características constructivas

Se describirán las características del inmueble objeto de la tasación definiendo sus elementos constructivos fundamentales (cimentación, estructura, cibierta, cerramientos exteriores, fachada, carpintería exterior, etc.) sus terminados y acabados (pavimentos, terminaciones de techos y paredes, carpintería interior, etc.) así como sus instalaciones.

4.4.- Antigüedad

Se señalará el número de años de antigüedad de las edificaciones, contados a partir de su construcción, última rehabilitación o reforma importante. Si no se conociera con exactitud, se estimará de forma aproximada.

4.5.- Situación actual

Se indicará si el edificio, en el momento de la tasación, se encuentra en construcción o terminado. En este último caso se señalará el uso al que está dedicado y el estado de conservación y mantenimiento, así como si últimamente se han realizado rehabilitaciones.

En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación se indicará en qué fase de la misma se encuentran las obras. (Estimación porcentual).

5.- UNIDAD DE EXPLOTACION

Se describirá sintéticamente la unidad objeto de tasación en lo que se refiere a construcciones, edificiaciones (aisladas, agrupadas, nº de plantas, usos, etc.) y servicios generales de que disponga (ajardinamiento, aparcamiento, instalaciones, etc.).

6.- DOCUMENTACION LEGAL

En edificios en construcción, rehabilitación o reforma, se adjuntará fotocopia de la Licencia Municipal de Obras o fotocopia de solicitud de la licencia.

En inmuebles terminados, se adjuntará fotocopia de la Licencia de Apertura.

En el caso de que el inmueble esté terminado y no utilizado, se adjuntará fotocopia del certificado final de obra.

En inmuebles arrendados, se adjuntarán además fotocopias de los contratos de arrendamiento y de los recibos de las últimas rentas.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7.- ANALISIS TECNICO-FINANCIERO

Para la determinación de la renta imputable a un inmueble ligado a una explotación económica, se procede al análisis técnico-económico de la explotación de que se trate. En los supuestos en los que el inmueble se halle arrendado, la renta contractual constituye un dato conocido.

Los resultados de la explotación económica se determinan, para los inmuebles cuya explotación no haya comenzado, a partir de los ratios medios habituales obtenidos en las explotaciones similares, con las correcciones que proceda, en función de las circunstancias específicas de explotación de que se trate. Para las explotaciones en marcha, los resultados se cifrarán como media aritmética de los beneficios de la cuenta de explotación de los tres últimos años, partiendo de sus datos contables contrastados -ingresos menos costes- eliminando de los segundos los intereses de capitales ajenos y computando correctamente las amortizaciones que proceda, si éstas no hubieren sido contabilizadas adecuadamente.

Cuando se observen circunstancias especiales (positivas o negativas), en la explotación económica de que se trate, los resultados deducidos de la contabilidad serán corregidos en función de los ratios medios habituales de explotaciones similares. Del resultado así obtenido se asignará al inmueble la parte que le corresponda, lo que tendrá, a efectos de esta norma, la consideración de "renta imputable al inmueble".

8.- TASACION, CALCULO DE LOS VALORES

Los criterios para determinar los valores serán:

- VALOR DE REPOSICION
- VALOR DE CAPITALIZACION

A efectos de tasación se tomará la superficie construida.

Para edificios en construcción, el valor en cada momento vendrá determinado por la suma del valor del suelo y el coste de construcción necesario para realizar la obra ejecutada hasta la fecha de la tasación, siempre que esta obra no desmerezca el valor de tasación del edificio terminado.

Los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma que se encuentren en situaciones singulares por su estado de conservación, ocupación o uso, podrán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

8.1.- Valor de Reposición (C)

Se define como tal la estimación del coste que supondría construir de acuerdo con el proyecto analizado, ó reproducir el inmueble objeto de tasación, en el momento en que ésta se realiza. Se calcula como suma del valor de mercado del solar y del coste de construcción necesario para ejecutar la obra.

El valor del solar se estimará en función de los precios alcanzados por los terrenos en la zona y teniendo en cuenta las características de su situación y calificación. Para la comparación se tendrá en cuenta el siguiente orden preferencial:

a) Terrenos del mismo entorno que el inmueble a tasar y que tengan la misma calificación y uso.

b) Terrenos de otras áreas de características similares que tengan la misma calificación y uso.

El coste de construcción se determinará en base a los costes normales en la zona para edificios de características similares al objeto de tasación; incluirá las infraestructuras y construcciones auxiliares que sean imprescindibles para el funcionamiento de la explotación.

El coste de construcción será disminuido por la depreciación acumulada de las edificaciones, infraestructuras e instalaciones que formen parte del inmueble. Para determinar la cuantía de la depreciación acumulada desde la construcción del edificio, o desde su última rehabilitación o reforma importante, se considerarán para el inmueble los tres tipos de depreciación: física, funcional y económica.

El coeficiente medio de depreciación anual acumulada, determinado según el antedicho procedimiento, no será inferior a los siguientes valores:

- Instalaciones industriales, fabriles y de producción animal intensiva: 3 por 100 anual.

- Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones ligadas al servicio de transporte: 3,5 por 100 anual.

- Grandes centros comerciales de distribución y venta: 4 por 100 anual.

- Establecimientos hoteleros en sus diversas categorías y tipologías: 3 por 100 anual.

- Establecimientos de carácter sanitario: 3 por 100 anual.

- Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos: 3,5 por 100 anual.

- Centros de enseñanza y demás instalaciones culturales: 3 por ciento anual.

- Resto del equipamiento social y otros inmuebles no incluidos en grupos anteriores: 3 por 100 anual.

Casos especiales de buena conservación debidamente razonados podrán modificar los coeficientes antes reseñados.

8.2.- Valor de capitalización

Se define como tal la estimación del precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado, por la adquisición del inmueble en función de sus expectativas de rendimiento derivadas de la explotación del mismo.

Se calcula como suma del valor de capitalización de la renta imputable al inmueble y del valor actual del inmueble residual una vez transcurrida la vida económica previsible de la explotación.

El valor de capitalización de la renta imputable al inmueble se calcula actualizando a una determinada tasa de capitalización las rentas anuales imputables al inmueble durante el periodo de vida útil del edificio, que quede pendiente en el momento de realizar la tasación.

El valor actual del inmueble residual se calcula retrotrayendo al momento de efectuar la tasación, a la misma tasa y plazo antedichos, el valor del solar o terreno.

La tasa de capitalización se fijará según la tipología del inmueble de que se trate, teniendo en cuenta que se opera en pesetas constantes. Su valor será siempre superior a la diferencia existente en el momento de la tasación entre la rentabilidad bruta de la DEUDA PUBLICA A LARGO PLAZO (última emisión), y el INCREMENTO DEL I.P.C. en los últimos 12 meses, publicado por el I.N.E.

Serán circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para su determinación: el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

9.- VALOR DE TASACION

Se tomará como valor final de tasación el menor de los calculados en el punto 8.

10.- OBSERVACIONES

Se reseñarán aquéllas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

DOCUMENTACION GRAFICA

Como anexos al certificado de Tasación, se incluirá la siguiente documentación gráfica:

- Croquis de situación: El croquis de situación recogerá la ubicación del inmueble objeto de tasación con respecto a las principales vías de la población a escala suficientemente representativa.

- Croquis del entorno y/o área de influencia: Este croquis recogerá el entorno considerado, con indicación de la ubicación del inmueble objeto de tasación.

- Croquis del inmueble: Este croquis recogerá la definición de las distribuciones y usos del inmueble y sus calificaciones.

ANEXO A LA INSTRUCCION 1.4

DESCRIPCION DE LA GARANTIA Y DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION.

1.- IDENTIFICACION

1.1 Definición
1.2. Ubicación
1.3. Finca Registral

2.- AREA DE INFLUENCIAS

2.1. Delimitación
2.2. Infraestructura
2.3. Equipamiento, servicios y comunicaciones

3.- SOLAR O TERRENO

3.1. Superficie
3.2. Infraestructura

4.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

4.1. Documentación técnica
4.2. Descripción, superficies y usos
4.3. Características constructivas
4.4. Antigüedad
4.5. Situación actual

5.- UNIDAD DE EXPLOTACION

6.- DOCUMENTACION LEGAL

7.- ANALISIS TENICO-ECONOMICO

Ingresos
Costes
Renta imputable

8.- TASACION. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

8.1. Valor de reposición
8.2. Valor de capitalización

9.- VALOR DE TASACION

10.- OBSERVACIONES

DOCUMENTACION GRAFICA

- Croquis de situación
- Croquis del entorno y/o área de influencia
- Croquis del inmueble

2.1.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- VIVIENDA INDIVIDUAL EN CONSTRUCCION.

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a todas las tasaciones de cualquier tipo de vivienda individual en construcción o en rehabilitación independientemente del edificio en que se ubique y las aisladas o adosadas sobre una parcela. Se incluyen además los garajes, trasteros u otros anexos que estén vinculados a la vivienda.

Descripción del inmueble y determinación del valor de tasación.

Se cumplimentarán los epígrafes del anexo con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.- IDENTIFICACION

Se consignarán los datos relativos a la localización de la vivienda objeto de tasación.

Se indicarán los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y al número registral de la finca que aparezca en la escritura de propiedad de la vivienda objeto de tasación.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo

Se identificará, en caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante, o si es un pequeño núcleo autónomo.

2.2.- Número de habitantes

Se indicará la población de derecho según el último censo, así como si la de hecho es significativamente diferente a la de derecho.

2.3.- Crecimiento de la población

Se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o decreciente.

2.4.- Delimitación del entorno

Se adjuntará a la tasación un croquis o plano parcelario en el que se represente el entorno de la vivienda a tasar.

2.5.- Rasgos urbanos del entorno

El entorno próximo al edificio al que pertenece la finca objeto de tasación condiciona el valor de la misma, en cuanto a que en él deben encontrarse los equipamientos básicos. Se considera como amplitud del entorno, el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

- Significación: Se señalará la tipificación, grado de consolidación y desarrollo y caracterización del entorno.

- Conservación de la infraestructura: Se indicará la infraestructura existente en el entorno, así como su grado de conservación.

- Equipamiento y comunicaciones: Brevemente se indicarán los equipamientos básicos que definen el entorno y cualitativamente las comunicaciones de éste con el resto del área urbana e interurbana.

3.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

3.1.- Descripción y usos

Se describirá sintéticamente el edificio al que pertenece la finca objeto de tasación, en lo que se refiere a tipología (edificios aislados, entre medianerías, etc.), número de plantas, usos y servicios generales de que disponga (ajardinamiento, aparcamiento, etc.)

3.2.- Características constructivas

Se describirán las características constructivas del edificio, de acuerdo con su estructura, acabados, equipamientos y grado de conservación.

4.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

4.1.- Tipología de la vivienda

En este apartado se describirán las diferentes dependencias que componen la vivienda con indicación de su uso si no resultan suficientemente explícitas en el croquis de la vivienda que se adjunte.

El apartado relativo a terminaciones resulta suficientemente explícito en los epígrafes incluidos en el anexo.

4.2.- Anexos a la vivienda

En este apartado se harán constar los trasteros, número de plazas de aparcamiento y superficie cuando se disponga de la misma si están vinculados a la vivienda en cuestión.

4.3.- Superficies

- Superficie útil: Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior con otras viviendas y locales de cualquier uso incluyendo la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, balcones y tendederos y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm2.

- Superficie construida: Se entiende por superficie construida la superficie útil definida, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 % según se trate de cerramientos de fachada o de cerramientos compartidos con otras viviendas o locales respectivamente.

- Superficie construida con elementos comunes: Se entiende como tal la suma de la superficie construida de la vivienda más la parte proporcional que le corresponde en los elementos comunes del edifico donde se ubica, entendiéndose como tales aquellos que se tienen en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que tendrán que ser debidamente justificados.

- Superficie de la parcela: En caso de vivienda unifamiliar, deberá reseñarse la superficie de la parcela a efectos de valoración del suelo, en el cálculo del valor de realización.

El tasador levantará un croquis acotado que deberá acompañarse al anexo. A efectos de tasación, se tomará como superficie la construida con elementos comunes, resultante de las mediciones realizadas. En viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, se tomará como superficie la consignada en la Calificación.

En el caso de que la superficie construida de las terrazas superara el 10 % de la construida de la vivienda, el tasador podrá valorar con precios unitarios diferentes la superficie de las terrazas y la superficie construida con elementos comunes de la vivienda excluidas terrazas.

4.4.- Estado de las obras

Se indicará la obra ejecutada tanto de infraestructura como de edificación, señalando el porcentaje de obra ejecutada y cuantificándose la obra pendiente de ejecutar en el momento de efectuar la tasación.

5.- SITUACION URBANISTICA

Cuando por el tasador se observaran indicios de falta de adecuación de las características físicas de la vivienda en relación con la normativa vigente y expresamente con los usos considerados lo señalará en el informe.

6.- DOCUMENTACION LEGAL

Para viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública, se adjuntará fotocopia de la Calificación Provisional.

Se adjuntará fotocopia de la Licencia Municipal de Obras o de la solicitud de la misma.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7.- CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

Los criterios para determinar los valores unitarios serán:

- VALOR DE REALIZACION O DE MERCADO.
- VALOR MAXIMO LEGAL (Sólo para viviendas de Protección Pública).

A efectos de tasación se tomará la superficie construida con elementos comunes.

En viviendas acogidas a cualquier tipo de régimen de Protección Pública, se tomará como superficie la consignada en la Calificación.

Las plantas o plazas de garaje se tratarán en función de su capacidad de aparcamiento valorándose por el criterio del Valor de Mercado salvo que la edificación que las alberga se haya construido diferenciada del edificio principal de la vivienda, en cuyo caso se valorarán por su Valor de Reposición (una vez descontada la depreciación).

El valor de la vivienda en cada momento vendrá determinado por la suma del valor de mercado de la parte del suelo que le corresponda y el coste de construcción necesario para realizar la obra ejecutada hasta la fecha de la tasación, siempre que esta obra no desmerezca el valor de tasación de la vivienda terminada.

Los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma que se encuentren en situaciones singulares por su estado de construcción, ocupación o uso, podrán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

7.1.- Valor de Realización o de mercado

Se define como tal, el valor que tiene o puede alcanzar en el mercado, una vez construido de acuerdo con el proyecto analizado, el inmueble supuesto libre de contratos de arrendamiento o de cualquier carga financiera que grave la propiedad pero considerándose las servidumbres y otras afecciones que lo disminuyan.

Este valor se estima como producto del coste de reposición (C) por el coeficiente de mercado (K).

7.1.1.- Coste de reposición (C).

Se calcula de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$C = (S + Cc) \times R \times (1 + \Delta IPC \times T)$$

Siendo:

- S: Repercusión del suelo urbanizado por m2 construido.
- Cc: Coste de construcción considerado como el necesario para realizar la edificación expresado en pts/m2 construido.

En el caso de inmuebles a rehabilitar el coste de construcción vendrá dado por la suma del coste definido para edificios terminados aplicado al estado antes de la rehabilitación de los elementos que se mantengan, más el presupuesto unitario de rehabilitación.

- R : Relación entre superficies construidas y útiles. Este coeficiente se utilizará cuando es preciso realizar la tasación en pts/m2 útil.

-ΔIPC : Incremento del Indice de Precios al Consumo, estimado oficialmente para el año en curso.

- T : Tiempo estimado en años para la terminación de las obras desde el momento de realizar la tasación. (En el caso de edificios terminados T = 0).

7.1.2.- Coeficiente de mercado (K)

Se define como tal, la relación existente entre el precio de venta actual y normal estimado para la vivienda objeto de tasación y el coste de reposición (C) calculado.

Para su determinación se analizará la información estadística de los precios reales homogeneizados por metro cuadrado que se dan en la zona. Para homogeneizar los precios obtenidos en la información de mercado se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias: Tipo de superficie a que se refiere la información (con o sin elementos comunes); diferencia entre los precios de ofertas y los precios reales de transacciones de compraventa; tipo de viviendas y cuantas circunstancias se considere que tienen influencia decisiva sobre el valor de las mismas.

7.1.3.- Valor unitario de mercado (VR)

$$VR = C \times K$$

7.2.- Valor máximo legal de venta

Este valor es el que viene determinado como máximo por la legislación correspondiente al tipo de régimen de Protección Oficial al que está acogida la vivienda.

7.2.1.- Normativa aplicada

Se indicará la Protección Oficial que afecte a la vivienda objeto de tasación.

7.2.2.- Valores

Se indicarán los valores máximos legales para los diferentes usos.

8.- VALOR DE TASACION

De los valores calculados, se tomará como valor unitario de tasación el menor de ellos.

El valor de tasación de la vivienda será el producto del valor unitario de la tasación por la superficie que corresponda aplicar. Al valor de tasación de la vivienda se le sumarán los valores obtenidos para los anexos.

9.- OBSERVACIONES

En el epígrafe de observaciones se reseñarán aquéllas que el tasador juzgue oportunas para la mejor comprensión de la tasación.

10.- DOCUMENTACION GRAFICA

Como anexos al certificado de tasación, se incluirá la siguiente documentación gráfica:

- Croquis de situación, que recogerá la ubicación del inmueble donde se encuentra la vivienda objeto de tasación con respecto a las principales vías de la población a escala suficientemente representativa.

- Croquis de la vivienda, debidamente acotado y con la distribución y usos de la misma.

ANEXO A LA INSTRUCCION 2.1.

1.- IDENTIFICACION

1.1.- Municipio
1.2.- Ubicación
1.3.- Finca Registral

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo
2.2.- Número de habitantes
2.3.- Crecimiento de la población
2.4.- Delimitación del entorno
2.5.- Rasgos urbanos del entorno

3.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

3.1.- Descripción y usos
3.2.- Características constructivas

4.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

4.1.- Tipología de la vivienda

ACABADOS	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARPIN. INTERI.
Vestíbulo-Pasillo				
Estar Comedor				
Dormitorios				
Cocina-Oficio				
Aseo y baños				
Solanas-Terrazas				

Carpintería exterior:
Armarios empotrados: Aislamiento:
Ascensores: Número: Teléfono: Por. Aut.: Gas:
Agua caliente:
Calefacción:
Aire acondicionado:
Aparatos sanitarios y fontanería:

4.2.- Anexos a la vivienda
4.3.- Superficies
4.4.- Estado de las obras

5.- SITUACION URBANISTICA

6.- DOCUMENTACION LEGAL

Se adjuntará, según los casos:

- Calificación provisional (Viviendas acogidas a Régimen de Protección Pública)
- Licencia Municipal de Obras.

7.- CALCULO DE VALORES UNITARIOS

7.1.- Valor de realización o de mercado.
7.2.- Valor máximo legal de venta

8.- VALOR DE TASACION

9.- OBSERVACIONES

10.- DOCUMENTACION GRAFICA

2.2.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- VIVIENDA INDIVIDUAL TERMINADA.

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a todas las tasaciones de cualquier tipo de vivienda individual terminada, independientemente del edificio en que se ubique y las aisladas o adosadas sobre una parcela. Se incluyen además los garajes, trasteros u otros anexos que estén vinculados a la vivienda.

Descripción del inmueble y determinación del valor de tasación.

Se cumplimentarán los epígrafes del anexo con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.- IDENTIFICACION

Se consignarán los datos relativos a la localización de la vivienda objeto de tasación.

Se indicarán los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y al número registral de la finca que aparezca en la escritura de propiedad de la vivienda objeto de tasación.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo

Se identificará, caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante, o si es un pequeño núcleo autónomo.

2.2.- Número de habitantes

Se indicará la población de derecho según el último censo, así como si la de hecho es significativamente diferente a la de derecho.

2.3.- Crecimiento de la población

Se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o decreciente.

2.4.- Delimitación del entorno

Se adjuntará a la tasación un croquis o plano parcelario en el que se represente el entorno de la vivienda a tasar.

2.5.- Rasgos urbanos del entorno

El entorno próximo al edificio al que pertenece la finca objeto de tasación, condiciona el valor de la misma, en cuanto a que en él deben encontrarse los equipamientos básicos. Se considera como amplitud del entorno, el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

- Significación : Se señalará la tipificación, grado de consolidación y desarrollo y caracterización del entorno.

- Conservación de la infraestructura : Se indicará la infraestructura existente en el entorno, así como su grado de conservación.

- Equipamiento y comunicaciones : Brevemente se indicarán los equipamientos básicos que definen el entorno y cualitativamente las comunicaciones de éste con el resto del área urbana e interurbana.

3.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

3.1.- Descripción y usos

Se describirá sintéticamente el edificio al que pertenece la finca objeto de tasación, en lo que se refiere a tipología (edificios aislados, entre medianerías, etc.), número de plantas, usos y servicios generales de que disponga (ajardinamiento, aparcamiento, etc.).

3.2.- Características constructivas

Se describirán las características constructivas del edificio, de acuerdo con su estructura, acabados, equipamientos y grado de conservación.

3.3.- Antigüedad

Se señalará el número de años de antigüedad del edificio, contados a partir de la fecha de terminación de las obras de construcción, o de la última rehabilitación o reforma importante. Si no se conociera con exactitud, se estimará de forma aproximada.

3.4.- Situación actual

Se describirá su estado actual.

4.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

4.1.- Tipología de la vivienda

En este apartado se describirán las diferentes dependencias que componen la vivienda con indicación de su uso si no resultan suficientemente explícitas en el croquis de la vivienda que se adjunte.

El apartado relativo a terminaciones resulta suficientemente explícito en los epígrafes incluidos en el anexo.

4.2.- Anexos a la vivienda

En este apartado se harán constar los trasteros, número de plazas de aparcamiento y superficie cuando se disponga de la misma si están vinculados a la vivienda en cuestión.

4.3.- Superficies

- Superficie útil: Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales de cualquier uso incluyendo la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, balcones y tendederos y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 m2.

- Superficie construida : Se entiende por superficie construida la superficie útil definida, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 % según se trate de cerramientos de fachada o de cerramientos compartidos con otras viviendas o locales respectivamente.

-Superficie construida con elementos comunes: Se entiende como tal la suma de la superficie construida de la vivienda más la parte proporcional que le corresponde en los eloementos comunes del edificio donde se ubica, entendiéndose como tales aquellos que se tienen en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que tendrán que ser debidamente justificados.

- Superficie de la parcela: En caso de vivienda unifamiliar, deberá reseñarse la superficie de la parcela a efectos de valoración del suelo, en el cálculo del valor de realización.

El tasador levantará un croquis acotado que deberá acompañarse al anexo. A efectos de tasación, se tomará como superficie la construida con elementos comunes, resultante de las mediciones realizadas. En viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, se tomará superficie la consignada en la Calificación.

En el caso de que la superficie construida de las terrazas superara el 10 % de la construida de la vivienda, el tasador podrá valorar con precios unitarios diferentes la superficie de las terrazas y la superficie construida con elementos comunes de la vivienda excluidas terrazas.

4.4.- Situación actual

Se describirá su estado de conservación.

5.- SITUACION URBANISTICA

Cuando por el tasador se observaran indicios de falta de adecuación de las características físicas de la vivienda en relación con la normativa vigente y expresamente con los usos considerados lo señalará en el informe.

6.- DOCUMENTACION GRAFICA

Para viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública, se adjuntará fotocopia de la Calificación Provisional o Definitiva.

En viviendas arrendadas, se adjuntarán fotocopias de los contratos de arrendamiento y de los recibos de las últimas rentas.

En el caso de que la vivienda esté terminada y no utilizada se adjuntará fotocopia del Certificado Final de Obra.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7.- CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

Los criterios para determinar los valores de tasación serán:

- VALOR DE REALIZACION O DE MERCADO

- VALOR MAXIMO LEGAL (Sólo para viviendas de Protección Pública).
- VALOR DE CAPITALIZACION DE LA RENTA (Sólo para viviendas arrendadas en el momento de la tasación).

A efectos de tasación se tomará la superficie construida con elementos comunes. En viviendas acogidas a cualquier régimen de Protección Pública, se tomará como superficie la consignada en la Calificación.

Las plantas o plazas de garaje se tratarán en función de su capacidad de aparcamiento valorándose por el criterio del Valor de Mercado salvo que la edificación que las alberga se haya construido diferenciada del edificio principal de la vivienda, en cuyo caso se valorarán por su Valor de Reposición (una vez descontada la depreciación).

Los inmuebles incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma que se encuentren en situaciones singulares por su estado de construcción, ocupación o uso, podrán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifique debidamente.

7.1.- Valor de Realización o de mercado

Se define como tal, el valor que tiene o puede alcanzar en el mercado, el inmueble supuesto libre de contratos de arrendamiento o de cualquier carga financiera que grave la propiedad pero considerándose las servidumbres y otras afecciones que lo disminuyan.

Este valor se estima producto del coste de reposición (C) por el coeficiente de mercado (K).

7.1.1.- Coste de reposición (C)

Se calcula de acuerdo con la fórmula siguiente:

$C = S + Cc \times (1 - d) \times R$

Siendo :

- S : Repercusión del suelo urbanizado por m2 construido.
- Cc : Coste de construcción, considerado como el necesrio para realizar la edificación expresado en pesetas/m2 construido.
- d : Coeficiente de depreciación por uso y antigüedad.
- R : Relación entre superficies construidas y útiles. Este coeficiente se utilizará cuando sea preciso realizar la tasación en pts/m2 útil.

El coste de construcción se verá afectado por la reducción correspondiente al coeficiente de depreciación (d) que será:

1º.- Caso de viviendas antiguas ya ocupadas y de sólida construcción para las que pueda esperarse una vida útil superior a cien años.

- Con cero a cinco años de antigüedad se disminuirá el coste estimado en un 10 por 100.

- Con seis a cincuenta años de antigüedad se aplicará una reducción adicional del 1 por 100 anual.

- Con cincuenta y uno a setenta y cinco años se aplicará una reducción adicional a las anteriores del 0,5 por 100 anual.

- Con más de setenta y cinco años no se aplicarán nuevas reducciones.

2º.- Caso de viviendas pendientes de primera ocupación:

- Con cero a cinco años de antigüedad no se procederá a disminución alguna del coste.

- Con mayor antigüedad y a partir de los seis años se aplicarán los coeficientes reductores señalados en el caso 1º.

3º.- En casos debidamente razonados, podrá modificarse el coeficiente antes señalado o calcularse la depreciación por otros procedimientos.

Respecto a las mejoras, sólo se tendrán en cuenta si suponen una revalorización apreciable para cualquier posible comprador, y no cuando respondan solamente a la satisfacción de una necesidad particular de su actual propietario.

7.1.2.- Coeficiente de mercado (K)

Se define como tal, la relación existente entre el precio de venta actual y normal estimado para la vivienda objeto de tasación y el coste de reposición (C) calculado.

Para su determinación se analizará la información estadística de los precios reales homogeneizados por metro cuadrado que se dan en la zona. Para homogeneizar los precios obtenidos en la información de mercado se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias: Tipo de superficie a que se refiere la información (con o sin elementos comunes); diferencia entre los precios de ofertas y los precios reales de transacciones de compraventa; tipo de viviendas y cuantas circunstancias se considere que tienen influencia decisiva sobre el valor de las mismas.

7.1.3.- Valor unitario de mercado (VR)

$VR = C \times K$

7.2.- Valor máximo legal de venta

Este valor es el que viene determinado como máximo por la legislación correspondiente al tipo de régimen de Protección Oficial al que esté acogida la vivienda.

7.2.1.- Normativa aplicada

Se indicará la Protección Oficial que afecte a la vivienda objeto de tasación.

7.2.2.- Valores

Se indicarán los valores máximos legales para los diferentes usos.

7.3.- Valor en renta

Este valor, que sólo se calculará si la vivienda está arrendada en el momento de la tasación, es el obtenido al capitalizar la renta neta anual que produce el alquiler actual a un tipo igual o superior al 6 %. Serán circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para la determinación del tipo: el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

Este tipo será revisado anualmente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera tomando como criterios básicos la evolución de los tipos de interés de la Deuda Pública a largo plazo y el índice de precios al consumo.

Se entenderá por renta anual, a los efectos de esta norma, la que resulte del último recibo. En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se excluirán los consumos, cargas fiscales y gastos de comunidad a cargo del inquilino demostrables documentalmente. En caso contrario, se considerará que su importe se eleva al 30 % de la renta actual abonada.

En caso de viviendas acogidas a cualquier régimen de Protección Oficial, se determinará el valor en función de la renta máxima legal si ésta fuera inferior a la real.

8.- VALOR DE TASACION

De los valores calculados, se tomará como valor unitario de tasación el menor de ellos.

El valor de tasación de la vivienda será el producto del valor unitario de la tasación por la superficie que corresponda aplicar. Al valor de tasación de la vivienda se le sumarán los valores obtenidos para los anexos.

9.- OBSERVACIONES

En el epígrafe de observaciones se reseñarán aquéllas que el tasador juzgue oportunas para la mejor comprensión de la tasación.

Como anexos al certificado de tasación, se incluirá la siguiente documentación gráfica:

- Croquis de situación, que recogerá la ubicación del inmueble donde se encuentra la vivienda objeto de tasación con respecto a las principales vías de la población a escala suficientemente representativas.

- Croquis de la vivienda, debidamente acotado y con la distribución y usos de la misma.

ANEXO A LA INSTRUCCION 2.2.

1.- IDENTIFICACION

1.1.- Municipio
1.2.- Ubicación
1.3.- Finca Registral

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo
2.2.- Número de habitantes
2.3.- Crecimiento de la población
2.4.- Delimitación del entorno
2.5.- Rasgos urbanos del entorno

3.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

3.1.- Descripción y usos
3.2.- Características constructivas
3.3.- Antigüedad
3.4.- Situación actual

4.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

4.1.- Tipología de la vivienda

ACABADOS	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpint. Interior
Vestíbulo-Pasillo				
Estar-Comedor				
Dormitorios				
Cocina-Oficio				
Aseo y Baños				
Solanas Terrazas				

Carpintería exterior:

Armarios empotrados: Aislamientos:
Ascensores: Número Teléfono Port. aut.: Gas:
Agua caliente:
Calefacción:
Aire acondicionado:
Aparatos sanitarios y fontanería:

4.2.- Anexos a la vivienda
4.3.- Superficie
4.4.- Situación actual

5.- SITUACION URBANISTICA

6.- DOCUMENTACION LEGAL

Se adjuntará, según los casos:
- Calificación definitiva (Viviendas acogidas a régimen de protección pública).
- Contrato de arrendamiento (viviendas arrendadas).

- Certificado final de obra (viviendas terminadas y no utilizadas).

7.- CALCULO DE VALORES UNITARIOS

7.1.- Valor de realización o de mercado
7.2.- Valor máximo legal de venta
7.3.- Valor en renta

8.- VALORES DE TASACION

9.- OBSERVACIONES

10.- DOCUMENTACION GRAFICA

3.1.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- LOCALES COMERCIALES CON ACCESO DIRECTO.

Ambito de aplicacion

La presente normativa es de aplicación obligatoria a la valoración de locales, en construcción o terminados, susceptibles de estar abiertos al público y destinados al ejercicio de una actividad comercial, económica y/o administrativa, siempre que los mismos posean una planta con acceso directo a la calle o a través de un espacio de uso libre.

Descripción del local y determinación del valor de tasación

Se cumplimentarán los epígrafes incluidos en el anexo, con la amplitud que requiera la importancia del local a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.- IDENTIFICACION

Se consignarán los datos correspondientes a la localización del local objeto de tasación.

Se indicarán como mínimo los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y al número registral de la finca o fincas que aparezcan en la escritura de propiedad del local objeto de tasación.

2.- ENTORNO COMERCIAL PROXIMO

2.1.- Delimitación

Se adjuntará a la tasación un croquis o plano parcelario, a escala suficientemente representativa, en el que se delimite el entorno comercial próximo (en adelante ECP). El plano o croquis debe incluir la zona de influencia comercial en la que se ubica el local.

2.2.- Rasgos urbanos

Se señalarán sintéticamente los criterios que han servido para elegir la delimitación del ECP, así como los rasgos urbanos de homogeneidad que presenta el interior del ECP delimitado. Se señalarán las características que el tasador considere más adecuadas para definir el nivel de renta.

2.3.- Tipificación comercial

Se indicarán sucintamente los principales rasgos definitorios del atractivo comercial del ECP, y en especial el tráfico peatonal y de vehículos y el grado de ocupación de los locales.

En caso necesario se señalarán sintéticamente los transportes públicos existentes que den servicio al ECP y las áreas de la ciudad conectadas directamente con el ECP.

3.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

3.1.- Descripción y usos

Se describirán brevemente los usos característicos existentes en el edificio.

3.2.- Antigüedad

Se señalará el número de años de antigüedad del edificio contados a partir de la fecha de terminación de los obras de construcción, o de la última rehabilitación o reforma importante. Si no se conociera con exactitud se estimará de forma aproximada.

4.- CARACTERISTICAS DEL LOCAL

4.1.- Uso y destino actual

Se indicará si el local, en el momento de la tasación, se encuentra en bruto (estructura y acometidas hasta el límite del local), o por el contrario se encuentra instalado para una actividad comercial concreta, en cuyo caso habrá de especificarse ésta.

4.2.- Descripción

a) Croquis: Se adjuntará croquis de la planta o plantas del local comercial objeto de tasación.

b) Superficies y alturas libres del local: Se entiende por superficie construida de cada local la superficie definida por los cerramientos exteriores, incluyendo el 100 % o el 50 % de la superficie de éstos, según se trate de cerramientos de fachada o de cerramientos compartidos con otros edificios o locales.

Se entiende por superficie construida con elementos comunes la suma de las superficies construidas más la parte proporcional que corresponda a los elementos comunes del edificio donde se ubican.

A efectos de tasación se tomará como superficie la construida resultante de las mediciones realizadas, salvo casos singulares que tendrán que ser debidamente justificados.

Por el tasador se comprobará si las superficies que figuran en escritura coinciden con las reales. En caso de divergencia justificará la adoptada a efectos de tasación.

c) Longitud de fachadas: Se indicarán las longitudes de fachada del local a la calle principal y secundarias si las tuviera considerándose como calle principal la que tenga mayor valor comercial.

d) Comentario crítico de la ubicación y características comerciales: Se analizarán brevemente las carácterísticas comerciales del local y en especial las posibilidades de división física, la polivalencia para otros usos, la accesibilidad y facilidad de circulación interior y los desniveles y formas irregulares que afecten de alguna forma a su valor comercial.

4.3.- Acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables

Se especificarán las principales unidades de estos elementos entendiendo por tales los que, habiendo sido instalados para un uso comercial concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros usos comerciales.

5.- SITUACION URBANISTICA

Se determinará el grado de adecuación de las características físicas del local en relación con la normativa vigente.

Caso de encontrarse el local comercial ocupado, se indicará expresamente si el uso existente está autorizado por dicha normativa.

6.- DOCUMENTACION LEGAL

En locales en construcción, rehabilitación o reforma se adjuntará fotocopia de la Licencia Municipal de Obras o de la solicitud de la misma.

En el caso de que el local estuviera alquilado se adjuntará fotocopia del contrato de arrendamiento y de los recibos de las últimas rentas.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7.- INFORMACION DE MERCADO

Se informará de los locales en venta o vendidos recientemente en el ECP. En el caso de que sea inexistente por carencia de oferta o transacción reciente, se indicarán los datos de otras zonas que tengan unas características y valores comerciales similares a las del ECP.

Se reseñarán los precios reales unitarios máximos y mínimos, homogeneizados, así como el precio unitario que puede asignarse al local comercial que es objeto de tasación, en pesetas por m2 construido.

8.- TASACION, CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

Los criterios para determinar los valores unitarios serán:

- VALOR DE REALIZACION O DE MERCADO
- VALOR DE CAPITALIZACION DE LA RENTA (Sólo para locales alquilados).

A efectos de tasación se tomará la superficie determinada en el apartado 4.2.b).

Para locales en construcción, el valor del local en cada momento vendrá determinado por la suma del valor de mercado de la parte del suelo que le corresponda y el coste de construcción necesario para realizar la obra ejecutada hasta la fecha de la tasación, siempre que esta obra no desmerezca el valor de tasación del local terminado.

Los locales incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma que se encuentren en situaciones singulares por su estado de construcción, ocupación o usos, podrán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

8.1.- Valor de realización o de mercado

Se define como tal el valor que tiene o puede alcanzar el local supuesto libre de contratos de arrendamiento o de cualquier carga que grave o limite la propiedad, no considerándose las servidumbres y otras afecciones que lo disminuyan. El valor de realización de un local en bruto se estima como producto del coste de Reposición (C) por el coeficiente de mercado (K).

Para locales instalados, el valor de realización se determinará como suma del valor que le correspondería como local en bruto más el coste de los acabados, instalaciones y elementos constructivos que tengan el carácter de polivalentes recuperables, deducida su depreciación por antigüedad (física, funcional y económica).

8.1.1.- Coste de Reposición (C)

Se calcula de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$C = S + Cc\ (1 - d)\ x\ (1 + \Delta IPC\ x\ T)$$

Siendo:

- S : Repercusión del suelo urbanizado

- Cc : Coste de construcción considerado como el nececario para realizar la edificación expresado en pts./m2 construido.

En el caso de locales a rehabilitar el coste de construcción vendrá dado por la suma del coste definido para locales terminados aplicado al estado antes de la rehabilitación de los elementos que se mantengan, más el presupuesto unitario de rehabilitación.

- d : Coeficiente de depreciación. Se fijará en función de la antigüedad del edificio donde se ubica el local, contada desde su construcción o desde su última rehabilitación o reforma importante. (Para locales en construcción d = 0).

- ΔIPC : Incremento del Indice de Precios al Consumo estimado oficialmente para el año en curso.

- T : Tiempo estimado en años para la terminación de las obras desde el momento de realizar la tasación (en el caso de locales terminados T = 0).

8.1.2.- Coeficiente de mercado

Se entiende por tal la relación existente entre el precio de venta actual y normal estimado para un local destinado a un uso similar al que es objeto de la tasación y el coste de Reposición calculado.

Para su determinación se analizará la información estadística de los precios reales homogeneizados por metro cuadrado que se dan en la zona. Para homogeneizar los precios obtenidos en la información de mercado se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias: tipo de superficie a que se refiere la información (con o sin elementos comunes), diferencia entre los precios de ofertas y los precios reales de transacciones de compraventa, tipo de locales y cuantas circunstancias se considere que tienen influencia decisiva sobre el valor de los mismos.

8.2.- Valor en Renta

Este valor, que sólo se calculará si el local está arrendado en el momento de la tasación, es el obtenido al capitalizar la renta neta anual que produce su alquiler actual a un tipo igual o superior al 9 %. Serán circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para la determinación del tipo: el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

Este tipo será revisado anualmente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera tomando como criterios básicos la evolución de los tipos de interés de la Deuda Pública a largo plazo y el índice de precios al consumo.

Se entenderá por renta neta anual, a los efectos de esta norma, la que resulte del último recibo. En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se excluirán los consumos, cargas fiscales y gastos de comunidad a cargo del inquilino demostrables documentalmente. En caso contrario, se considerará que su importe se eleva al 30 por 100 de la renta actual abonada.

9.- VALOR DE TASACION

Se tomará como valor final de tasación el menor de los calculados en el punto 8, multiplicado por la superficie determinada en el punto 4.2.b).

10.- OBSERVACIONES

Se reseñarán aquéllas que el tasador juzgue oportunas para facilitar la comprensión de la tasación.

ANEXO A LA INSTRUCCION 3.1.

1.- IDENTIFICACION

1.1.- Definición
1.2.- Ubicación
1.3.- Finca Registral

2.- ENTORNO COMERCIAL PROXIMO

2.1.- Delimitación
2.2.- Rasgos urbanos
2.3.- Tipificación comercial

3.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

3.1.- Descripción y usos
3.2.- Antigüedad

4.- CARACTERISTICAS DEL LOCAL

4.1.- Uso y destino actual
4.2.- Descripción
4.3.- Acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables.

5.- SITUACION URBANISTICA

6.- DOCUMENTACION LEGAL

- Locales en construcción: Licencia Municipal de Obras.
- Locales arrendados: Contrato de arrendamiento.

7.- INFORMACIOON DE MERCADO

8.- TASACION, CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

8.1.- Valor de realización o de mercado.

8.2.- Valor de renta.

9.- VALOR DE TASACION

10.- OBSERVACIONES

3.2.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- LOCALES DE NEGOCIO U OFICINAS, SIN ACCESO DIRECTO A NIVEL DE CALLE.

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a las tasaciones de locales, terminados o en construcción, sin acceso directo a la calle o a espacio de uso libre, que se destinen a alguna actividad económica, profesional o administrativa.

También se tasarán por esta norma las cocheras o plazas de aparcamiento y los cuartos trasteros, además de todos aquellos otros locales para los que no sea de aplicación otra instrucción.

Descripción del local y determinación del valor de tasación.

Se cumplimentarán los epígrafes incluidos en el anexo con la amplitud que requiera la importancia del local a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.- IDENTIFICACION

Se consignarán los datos relativos a la localización del local objeto de tasación.

Se indicarán como mínimo los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y al número registral de la finca o fincas que aparezcan en la escritura de propiedad del local objeto de tasación.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo

Se identificará caso de no ser capital de provincia si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo.

2.2.- Actividad dominante

Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que dependa el núcleo: agrícola, industrial, minera, pesquera, turística o múltiple.

2.3.- Número de habitantes

Se indicará la población de derecho según el último censo así como si la de hecho es significativamente diferente a la de derecho.

2.4.- Crecimiento de la población

Se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o decreciente.

2.5.- Delimitación del entorno

Se adjuntará a la tasación un croquis o plano parcelario en el que se represente el entorno del local a tasar.

2.6.- Rasgos urbanos del entorno

El entorno próximo al edificio al que pertenece el local objeto de tasación, condiciona el valor del mismo, en cuanto a que en él deben encontrarse los equipamientos básicos. Se considera como amplitud del entorno, el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

- Significación: Se señalará la tipificación, grado de consolidación y desarrollo y caracterización del entorno.

- Conservación de la infraestructura: Se indicará la infraestructura existente en el entorno, así como su grado de conservación.

- Equipamiento y comunicaciones: Brevemente se indicarán los equipamientos básicos que definen el entorno y cualitativamente las comunicaciones de éste con el resto del área urbana e interurbana.

3.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

3.1.- Descripción y usos

Se describirá sintéticamente el edificio al que pertenece el local o locales objeto de tasación, en lo que se refiere a tipología (edificios aislados, entre medianerías, etc.), número de plantas, usos, servicios generales de que disponga (ajardinamiento, aparcamiento, etc.).

3.2.- Características constructivas

Se describirán las características constructivas del edificio, de acuerdo con su estructura, acabados, equipamientos y grado de conservación.

3.2.- Antigüedad

Se señalará el número de años de antigüedad del edificio contados a partir de la fecha de terminación de las obras de construcción, o de la última rehabilitación o reforma importante. Si no se conociera con exactitud se estimará de forma aproximada.

3.4.- Situación actual

Se indicará si el local se halla en un edificio terminado, en construcción o en rehabilitación, señalando si está o no acogido a algún tipo de protección pública y definiendo la misma.

4.- CARACTERISTICAS DEL LOCAL

4.1.- Uso y destino actual

Se indicará si el local, en el momento de la tasación, se encuentra en bruto (estructura y acometida hasta el límite del local), o por el contrario se encuentra instalado para una actividad concreta, en cuyo caso habrá que especificar ésta.

4.2.- Descripción

a) Croquis: Se adjuntará croquis de la planta o plantas del local objeto de tasación. En caso de tratarse de una plaza de aparcamiento o trastero deberá adjuntarse un croquis de la planta donde éste se ubique y señalarse su emplazamiento.

b) Superficie:

- Superficie útil: Se entiende por superficie útil la del suelo del local cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de cualquier uso incluyendo la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo del local, tales como terrazas, balcones y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm2.

- Superficie construida: Se entiende por superficie construida la superficie útil definida, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 % según se trate de cerramientos de fachada o de cerramientos compartidos con otros locales respectivamente.

- Superficie construida con elementos comunes: Se entiende como tal la suma de la superficie construida del local más la parte proporcional que le corresponde en los elementos comunes del edificio donde se ubica, entendiéndose como tales aquéllos que se tienen en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que tendrán que ser debidamente justificados.

En el caso de que la superficie construida de las terrazas superara el 10 % de la construida del local, el tasador podrá valorar con precios unitarios diferentes la superficie de las terrazas y la superficie construida con elementos comunes del local excluidos terrazas.

Por el tasador se comprobará si las superficies que figuran en escritura coinciden con las reales. En caso de divergencia justificará la adoptada a efectos de tasación.

4.3.- Acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables.

Se indicarán los acabados, instalaciones o elementos constructivos polivalentes recuperables, entendiendo como tales los que, habiendo sido instalados para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros diferentes.

5.- SITUACION URBANISTICA

Se determinará el grado de adecuación de las características físicas del local en relación con la normativa vigente.

Caso de encontrarse el local ocupado, se indicará expresamente si el uso existente está autorizado por dicha normativa.

6.- DOCUMENTACION LEGAL

En locales en construcción, rehabilitación o reforma, se adjuntará fotocopia de la Licencia Municipal de Obras o fotocopia de la solicitud.

En el caso de que el local estuviera alquilado, se adjuntará además fotocopia del contrato de arrendamiento y de los últimos recibos.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7.- INFORMACION DE MERCADO

Se informará de los locales en venta o vendidos recientemente en el entorno. En el caso de que esta información sea inexistente, por carencia de oferta o transacción reciente, se indicarán los datos de otras zonas que tengan unas características y valores comerciales similares.

8.- TASACION. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

Los criterios para determinar los valores unitarios serán:

-VALOR DE REALIZACION O DE MERCADO

-VALOR DE CAPITALIZACION DE LA RENTA (Sólo para locales alquilados).

A efectos de tasación se tomará la superficie construida con elementos comunes. Las plantas o plazas de garaje se tratarán en función de su capacidad de aparcamiento valorándose por el criterio del Valor de Mercado.

Para locales en construcción, el valor del local en cada momento vendrá determinado por la suma del valor de mercado de la parte del suelo que le corresponda y el coste de construcción necesario para realizar la obra ejecutada hasta la fecha de la tasación, siempre que esta obra no desmerezca el valor de tasación del local terminado.

Los locales incluidos en el ámbito de aplicación de esta norma que se encuentren en situaciones singulares por su estado de construcción, ocupación o usos, podrán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

8.1.- Valor de realización o de mercado

Se define como tal, el valor que tiene o puede alcanzar en el mercado el local supuesto libre de contratos de arrendamiento o de cualquier otra carga que grave o limite la propiedad. El valor de realización de un local en bruto se estima como producto del coste de Reposición (C) por el coeficiente de mercado (K).

Para locales instalados el valor de realización se determinará como suma del valor que le correspondería como local en bruto más el coste de los acabados, instalaciones y elementos constructivos que tengan el carácter de polivalentes recuperables, deducida su depreciación por antigüedad (física, funcional y económica).

8.1.1.- Coste de Reposición (C)

Se calcula de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$C = S + Cc \times (1 - d) \times (1 + \Delta IPC \times T)$$

Siendo:

- S : Repercusión del suelo urbanizado
- Cc : Coste de construcción considerado como el necesario para realizar la edificación expresado en ptas/m2 construido.

En el caso de locales a rehabilitar el coste de construcción vendrá dado por la suma del coste definido para locales terminados aplicado al estado antes de la rehabilitación de los elementos que se mantengan, más el presupuesto unitario de rehabilitación.

- d : Coeficiente de depreciación: Se fijará en función de la antigüedad del edificio donde se ubica el local, contada desde su construcción o desde su última rehabilitación o reforma importante. (Para locales en construcción d = 0).
- ΔIPC : Incremento del Indice de Precios al Consumo, estimado oficialmente para el año en curso.
- T : Tiempo estimado en años para la terminación de las obras desde el momento de realizar la tasación. (En el caso de locales terminados T = 0).

El coste de construcción se verá afectado por la reducción correspondiente al coeficiente de depreciación (d) que será:

1º.- Caso de edificios antigüos ya ocupados y de sólida construcción para los que pueda esperarse una vida útil superior a cien años.

- Con cero a cinco años de antigüedad se disminuirá el coste estimado en un 10 por 100.

- Con seis a cincuenta años de antigüedad se aplicará una reducción adicional del 1 por 100 anual.

- Con cincuenta y uno a setenta y cinco años se aplicará una reducción adicional a las anteriores del 0,5 por 100 anual.

- Con más de setenta y cinco años no se aplicarán nuevas reducciones.

2º.- Caso de edificios pendientes de primera ocupación:

- Con cero a cinco años de antigüedad no se procederá a disminución alguna en el coste.

- Con mayor antigüedad y a partir de los seis años se aplicarán los coeficientes reductores señalados en el caso 1º.

3º.- En casos debidamente razonados, podrá modificarse el coeficiente antes señalado o calcularse la depreciación por otros procedimientos.

Respecto a las mejoras, sólo se tendrán en cuenta si suponen una revalorización apreciable para cualquier posible comprador, y no cuando respondan solamente a la satisfacción de una necesidad particular de su actual propietario.

8.1.2.- Coeficiente de mercado (K)

Se entiende por tal la relación existente entre el precio de venta actual y normal estimado para un local destinado a un uso similar al que es objeto de la tasación y el coste de Reposición calculado.

Para su determinación se analizará la información estadística de los precios reales homogeneizados por metro cuadrado que se dan en la zona. Para homogeneizar los precios obtenidos en la información de mercado se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias: tipo de superficie a que se refiere la información (con o sin elementos comunes), diferencia entre los precios de ofertas y los precios reales de transacciones de compraventa, tipo de locales y cuantas circunstancias se considere que tienen influencia decisiva sobre el valor de los mismos.

8.2.- Valor en renta

Este valor, que sólo se calculará si el local está arrendado en el momento de la tasación, es el obtenido al capitalizar la renta neta anual que produce su alquiler actual a un tipo igual o superior al 7 %. Serán

circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para la determinación del tipo: el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

Este tipo será revisado anualmente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera tomando como criterios básicos la evolución de los tipos de interés de la Deuda Pública a largo plazo y el índice de precios al consumo.

Se entenderá por renta neta anual, a los efectos de esta norma, la que resulte del último recibo. En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se excluirán los consumos, cargas fiscales y gastos de comunidad a cargo del inquilino demostrables documentalmente. En caso contrario, se considerará que su importe se eleva al 30 % de la renta anual abonada.

9.- VALOR DE TASACION

Se tomará como valor final de tasación el menor de los calculados en el número 8 multiplicado por la superficie determinada en el punto 4.2.b) como superficie construida con elementos comunes.

10.- OBSERVACIONES

Se reseñarán aquéllas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

ANEXO A LA INSTRUCCION 3.2

1.- IDENTIFICACION

1.1.- Definición
1.2.- Ubicación
1.3.- Finca Registral

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo
2.2.- Actividad dominante
2.3.- Número de habitantes
2.4.- Crecimiento de la población
2.5.- Delimitación del entorno
2.6.- Rasgos urbanos del entorno

3.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

3.1.- Descripción y usos
3.2.- Características constructivas
3.3.- Antigüedad
3.4.- Situación actual

4.- CARACTERISTICAS DEL LOCAL

4.1.- Uso y destino actual
4.2.- Descripción
4.3.- Acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables.

5.- SITUACION URBANISTICA

6.- DOCUMENTACION LEGAL

- Locales en construcción: Licencia Municipal de Obras
- Locales arrendados: Contrato de arrendamiento

7.- INFORMACIOON DE MERCADO

8.- TASACION, CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

8.1.- Valor de realización o de mercado
8.2.- Valor en renta

9.- VALOR DE TASACION

10.-OBSERVACIONES

4.1.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- FINCAS RUSTICAS.

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a la valoración de fincas rústicas, considerando como tales las porciones de terreno clasificados como no urbanizables, que se dediquen o que pueden dedicarse al desarrollo de una actividad agropecuaria, posibilitada por las características del clima y suelo.

Las fincas forestales, según se definen en el artículo 1º, apartados segundo y tercero, de la vigente Ley y Reglamento de Montes, se tasarán de forma singular teniendo presente la legislación limitativa que sobre ellas incide, si bien con criterios similares a los contenidos en la presente Norma.

Descripción de la Finca Rustica y determinación del Valor de Tasación.

Se cumplimentarán los epígrafes del Anexo, con la amplitud que requiera la importancia de la finca a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.- IDENTIFICACION

1.1.- Ubicación

Se indicará el término municipal en que se asienta la finca, y provincia en que se encuadra.

En su caso, se hará mención de la comarca geográfica en la que se halla enclavada, así como la designación local de paraje.

1.2.- Nombre por el que se conoce

Se indicará el nombre con que figura en el Registro de la Propiedad y aquel por el que es conocida habitualmente en la zona, caso de no coincidir con el primero.

1.3.- Linderos

Se reseñarán los que aparecen descritos en la inscripción registral, o los reales si están claramente definidos.

1.4.- Superficie total

Se consignará la que conste en el Registro de la Propiedad, reseñando la superficie real (medida o estimada) si no existe sensible coincidencia entre ambos.

1.5.- Identificación registral

Se describirán los datos identificativos (tomo/s, libro /s y número /s).

2.- ENTORNO PROXIMO

Se considerará como entorno, el espacio de adecuada amplitud en el que se ubica la finca, con características homogéneas, tanto física como estructurales, así como análogos hábitos de explotación, y dependencia de centros de aprovisionamiento y mercados.

2.1.- Tipificación de las explotaciones del entorno

- Producciones agrarias predominantes.
- Dimensión media de las fincas.

2.2.- Equipamiento y servicios

Se caracterizarán los existentes que permiten o facilitan la explotación agraria.

2.3.- Infraestructura

Se recogerán los datos que hacen referencia al entorno así como a la facilidad de uso de tales infraestructuras parte de la finca objeto de tasación.

2.4.- Población y densidad

Se comentarán las existentes en el área donde se ubica la finca rústica.

Se señalará lo que el tasador considere más adecuado para definir el nivel de renta.

3.- REGIMEN DE TENENCIA

Se indicará si la explotación es directa por el propietario o no; en el primer caso se reseñará si es a título individual, Entidad Agraria o Sociedad Mercantil; en el segundo caso si es arrendamiento, aparcería, u otra forma, se señalarán sus características y duración.

4.- DESCRIPCION DE LA FINCA

4.1.- Clima y orografía

Se indicarán los regímenes de pluviometría, temperatura y otros datos microclimáticos destacables.

Se hará mención a la altitud media y relieve.

4.2.- Características agrológicas

En cuanto al suelo, se expresarán los factores de textura, profundidad, pedregosidad, salinidad y pendiente, indicando las clases agrológicas.

4.3.- Masas de cultivo

Los datos de este apartado harán referencia a la alternativa seguida para las rotaciones de cultivos herbáceos, así como las características de los cultivos leñosos que en ella existan (marco de plantación, etc.), señalando la superficie aproximada de cada uno de ellos.

4.4.- Mejoras

Se indicará si la finca es de secano mejorado, de regadío, las plantaciones existentes, y otras mejoras que puedan considerarse inseparables del precio de la tierra.

Especialmente se consignarán los estados de conservación, adecuación y suficiencia.

5.- CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Para su inclusión, habrán de reunir los siguientes requisitos:

- Su importancia económica no será tal, que deban tratarse en la norma correspondiente a "Edificios en construcción y terminados ligados a una explotación económica".

- Habrán de tener el carácter de fijeza sobre el terreno.

- Tendrán la consideración de parte integrante del funcionamiento económico de la explotación.

Se describirán la distribución, superficies y usos, así como su polivalencia, características constructivas y antigüedad (si no se conociera con exactitud se estimará de forma aproximada) a partir de su construcción o última reforma importante.

Se indicará si las edificaciones en el momento de la tasación están en construcción o terminadas.

6.- DOCUMENTACION LEGAL

Para los regadíos con toma directa de aguas fluviales o con aguas subterráneas, en áreas con limitaciones legales por sobreexplotación, se deberá adjuntar la pertinente concesión por parte del Organismo de cuenca.

Para fincas en régimen de tenencia distinto a la explotación directa por la propiedad, se adjuntarán, cuando existan, fotocopias de los contratos de arrendamiento (u otros) y del recibo de la última renta.

En el supuesto de que en el momento de efectuar la valoración no fuera posible aportar alguno de los documentos anteriores, esta circunstancia se hará constar expresamente en el informe de tasación condicionando, en su caso, la validez de ésta a la existencia del documento en cuestión y a su concordancia con las hipótesis de valoración.

7.- INFORMACION DE MERCADO

Se describirán las características de la oferta y demanda en el entorno o comarca.

Se investigarán las transacciones recientes en el entorno, de las que se tenga conocimiento, sobre fincas de características semejantes a la que es objeto de tasación; en el caso que en dicho entorno no sea posible obtener información por la inexistencia de oferta o transacciones, se analizarán las correspondientes a la comarca, u otras de características similares.

8.- TASACION, CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS

Los criterios para determinar los valores serán:

- VALOR DE REALIZACION O DE MERCADO
- VALOR DE CAPITALIZACION DE LA RENTA

8.1.- Valor de realización o de mercado

Se define como tal el precio que puede conseguirse en el mercado por la venta de finca objeto de tasación, supuesta libre de arrendamiento o aparcería pero considerándose las servidumbres y aquellas afecciones que la disminuyan, y lograda dicha venta en un período razonable de tiempo.

Se estimará multiplicando las superficies correspondientes por los valores unitarios por Ha., de acuerdo con la información de mercado, para las distintas clases de tierra, según situaciones netamente diferenciadas referentes a características agrológicas, masas de cultivo y mejoras incorporadas e inseparables de la misma.

Al valor así obtenido se añadirán, en su caso, las mejoras que no estuviesen incluidas en los valores unitarios considerados anteriormente.

8.2.- Valor de capitalización de la renta

Se consideran dos supuestos:

- Si la finca está explotada directamente por la propiedad.

Para la determinación de la renta imputable a la finca en su explotación normal, se procede al análisis técnico-económico de la misma.

Los resultados de la explotación de la finca se determinan a partir de los ratios medios habituales obtenidos en explotaciones similares por unidad de superficie, con las correcciones que procedan en función de las circunstancias específicas de la explotación de que se trate. En el caso de disponer de datos contables contrastados, los resultados se cifrarán como media aritmética de los beneficios de la cuenta de explotación de los tres últimos años, determinados como diferencia entre ingresos y costes; se computarán los primeros como procedentes de la venta de productos agrícolas y pecuarios, reducidos a la anualidad equivalente los de venta periódica superior a la anual y los extraordinarios por venta de equipos o ganado de desecho; se considerarán como costes los normales de explotación, las anualidades equivalentes a pagos de periodicidad superior, como sucede con la compra de equipo o ganado, y las amortizaciones de las mejoras computadas correctamente.

Del resultado así obtenido se asignará a la tierra, por unidad de cada tipo de superficies, la parte que le corresponda, lo que tendrá, a efectos de esta Norma, la consideración de "renta imputable a la tierra".

Se define como valor de capitalización de la renta, la estimación del precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición de la finca, en función de sus expectativas de rendimiento derivadas de la explotación de la misma.

Se calcula capitalizando la renta imputable a la finca.

La tasa de capitalización se fijará en función de la tipología de la finca de que se trate y de la rentabilidad media de las fincas de similares características de la zona.

- Si la finca está arrendada en el momento de la tasación.

Se capitalizará la renta anual que resulte del último pago, considerada como perpetua, y el tipo de interés será igual o superior al 2 %. Serán circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para la determinación del tipo: el riesgo, plazo de recuperación y liquidez.

Este tipo será revisado anualmente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera tomando como criterios básicos la evolución de los tipos de interés de la Deuda Pública a largo plazo y el índice de precios al consumo.

9.- VALOR DE TASACION

Se tomará como valor final de tasación el menor de los calculados en el punto 8.

10.- OBSERVACIONES

Se resenarán aquéllas que juzgue oportuno el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

DOCUMENTACION GRAFICA

Como anexos al certificado de tasación, se incluirá la siguiente documentación gráfica:

- Croquis de situación: Se adjuntará un croquis en que se indique claramente la situación de la finca en relación a núcleos próximos, haciendo figurar redes viales de cualquier tipo, accidentes geográficos notables e infraestructuras permanentes (canales de riego, líneas eléctricas, etc.), así como aquellos detalles que permitan localizar y acceder hasta la finca objeto de tasación.

- Croquis de la finca: Recogerá los linderos, masas de cultivo, viales, y situación de las edificaciones productivas, así como otros aspectos definitorios.

ANEXO A INSTRUCCION 4.1.

DESCRIPCION DE LA FINCA RUSTICA Y DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION.

1.- IDENTIFICACION

1.1.- Ubicación
1.2.- Nombre por el que se conoce
1.3.- Linderos
1.4.- Supeficie total
1.5.- Identificación registral

2.- ENTORNO PROXIMO

2.1.- Tipificación de las explotaciones del entorno
2.2.- Equipamiento y servicios
2.3.- Infraestructura
2.4.- Población y densidad

3.- REGIMEN DE TENENCIA

4.- DESCRIPCION DE LA FINCA

4.1.- Clima y orografía
4.2.- Características agrológicas
4.3.- Masas de cultivo
4.4.- Mejoras

5.- CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

6.- DOCUMENTACION LEGAL

- Concesión del Organismo de cuenca.
- Contrato de arrendamiento.

7.- INFORMACION DE MERCADO

8.- TASACION

8.1.- Valor de realizacion o de mercado
8.2.- Valor de capitalización de la renta

9.- VALOR DE TASACION

10.- OBSERVACIONES

DOCUMENTACION GRAFICA

4.2.- INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO.- SOLARES Y OTROS TERRENOS.

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a la valoración de los terrenos clasificados como urbanos, urbanizables y los no incluídos en el ámbito de aplicación de las normas para valoración de fincas rústicas y terrenos y edificios ligados a una explotación económica.

Los conceptos de urbano y urbanizable, así como los demás que en la presente instrucción se incluyen son los definidos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 19/1975, de 2 de mayo y disposiciones que la desarrollan.

Descripción del terreno y determinación del valor de tasación.

Se cumplimentarán los epígrafes del anexo con la amplitud que requiera la importancia del terreno a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1.- IDENTIFICACION

Se consignarán los datos correspondientes a la localización del terreno objeto de tasación.

Se indicarán como mínimo los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y el número registral de la finca o fincas que aparezcan en la escritura del terreno objeto de tasación.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo

Se identificará caso de no ser capital de provincia si es cabecera comarcal, si es un núcleo satélite dependiente laboralmente de otro núcleo más importante o si es un pequeño núcleo autónomo.

2.2.- Actividad dominante

Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que dependa el núcleo: agrícola, industrial, minera, pesquera, turística o múltiple.

2.3.- Número de habitantes

Se indicará la población de derecho según el último censo, así como si la de hecho es significativamente diferente a la de derecho.

2.4.- Crecimiento de la población

Se señalará si la población de derecho tiene tendencia al crecimiento, es estable o decreciente.

2.5.- Delimitación del entorno

Se adjuntará a la tasación un croquis o plano parcelario a escala suficientemente representativa en el que se delimite el entorno del terreno a tasar.

2.6.- Rasgos urbanos del entorno

El entorno próximo al terreno condiciona su valor en cuanto que en él deben encontrarse los equipamientos precisos para satisfacción de primeras necesidades, transportes que permitan la comunicación con zonas en las que se asientan los centros de trabajo, comercio especializado, etc.

2.7.- Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación, antigüedad y renovación

Desarrollo: Se indicará si el desarrollo donde se encuentra el terreno está en la actualidad terminado, o falta por teminar y, en este caso, si la evolución de los últimos años ha sido de tipo rápido o lento.

La consolidación: Se indicará brevemente el grado existente de edificación consolidada en relación a la máxima admisible por las ordenanzas vigentes.

Antigüedad y renovación: Se señalará la antigüedad característica del entorno y el grado de renovación experimentado recientemente.

2.8.- Infraestructura

Se indicará las existentes en el entorno así como su grado de conservación e idoneidad.

2.9.- Equipamientos y comunicaciones

Se indicarán los existentes dentro del entorno (comercial, escolar, lúdico, etc.).

Se indicarán cualitativamente las comunicaciones, así como los transportes públicos existentes.

3.- SITUACION URBANISTICA

3.1.- Clasificación urbanística

Se indicará la clase que corresponde al terreno objeto de tasación, urbano, urbanizable o no urbanizable.

3.2.- Estado del planteamiento

Se indicará la tipología del planteamiento que afecta al terreno objeto de tasación (plan general, plan parcial, estudio de detalle proyecto de urbanización, programa de actuación urbanística, plan especial, normas complementarias y subsidiarias del planteamiento y delimitación del suelo urbano), así como la fase de aprobación en la que se encuentra, plazos y planteamientos ulterior necesario.

3.3.- Gestión urbanística

Se señalarán los datos relativos a la ejecución del planteamiento urbanístico: Sujeto (Administración del Estado Entidades Autónomas, Entidades Locales, particulares, etc.), modalidad de gestión y sistema de actuación (compensación, cooperación o expropiación).

Así mismo se indicará la fase de desarrollo y cumplimiento de plazos de ejecución de planeamiento, estado de las obras e inversiones precisas para su terminación.

4.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS

4.1.- Superficie

Se consignarán las superficies reales y la que figure en escrituras. A efectos de tasación se considerará la menor, excepto en aquellos casos en que esté justificado adoptar la mayor u otra diferente.

4.2.- Calificación urbanística y edificabilidad

Se indicarán los usos autorizados y prohibidos, el aprovechamiento medio o edificabilidad neta, alturas permitidas, retranqueos, cargas urbanísticas y cesiones, densidad y otras limitaciones.

Se indicará asímismo la superficie realmente construible.

5.- INFORMACION DE MERCADO

Se describirán las características de la oferta y demanda en el entorno.

Se realizará una investigación de los precios alcanzados por los terrenos en transacciones recientes de las que se tenga conocimiento en la zona, teniendo en cuenta sus características de emplazamiento y calificación.

Para la investigación, se tendrá en cuenta el siguiente orden de preferencias:

a) Terrenos del mismo entorno y que tengan la misma calificación y uso.

b) Terrenos de otras áreas de características similares que tengan la misma calificación y uso.

Como conclusión se determinará el precio unitario de mercado para el uso que se tasa.

6.- VALOR DE TASACION

Se considerarán tres niveles a efectos de tasación:

- Nivel I.- Se incluye los terrenos que tienen derecho al aprovechamiento urbanístico por tener terminadas las obras de urbanización necesarias para su consideración como solar o suelo industrial y en los que no exista impedimento para su utilización.

Se tasarán por el criterio de valor de mercado, definido como precio al contado más probable que un comprador medio estaría dispuesto a pagar por el mismo en el mercado libre, habida cuenta de sus circunstancias (físicas, y aquellas urbanísticas (estudios de detalle, planos especiales, etc) que no impidan su utilización inmediata.

Este valor se calcula a partir del precio del mercado obtenido para un determinado uso en la investigación realizada, según sus especiales características y la coyuntura del mercado.

- Nivel II.- Se incluyen los terrenos que en el proceso de gestión urbanística hayan obtenido todas las aprobaciones necesarias para tener derecho a urbanizar, y por lo tanto, a la consolidación del proceso urbanístico, quedando exclusivamente a falta de ejecución total o parcial de la urbanización según el proyecto.

Se tasarán por el criterio de valor de realización o de mercado, correspondiente al uso determinado,definido en el Nivel I., deducido el coste de su urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, deducido el coste de la conversión del terreno en solar.

- Nivel III.- Se incluyen los terrenos que en el proceso de gestión urbanística no hayan llegado al mínimo definido en el Nivel II., cualquiera que sea la fase de desarrollo en que se encuentre.

Se tasarán por el criterio de valor de realización o de mercado definido en la instrucción para la valoración de fincas rústicas o de terrenos ligados a una explotación económica.

ANEXO A LA INSTRUCCION 4.2.

AMBITO DE APLICACION

DESCRIPCION DEL TERRENO Y DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION

1.- IDENTIFICACION

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.- Tipo de núcleo
2.2.- Actividad dominante
2.3.- Número de habitantes
2.4.- Crecimiento de la población
2.5.- Delimitación del entorno
2.6.- Rasgos urbanos del entorno
2.7.- Análisis elemental sobre desarrollo, consolidación, antigüedad y renovación.
2.8.- Infraestructuras
2.9.- Equipamientos y comunicaciones

3.- SITUACION URBANISTICA

3.1.- Clasificación urbanística
3.2.- Estado del planteamiento
3.3.- Gestión urbanística

4.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS

4.1.- Superficie
4.2.- Calificación urbanística y edificabilidad

5.- INFORMACION DE MERCADO

6.- VALOR DE TASACION

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA

18636 *CORRECCION de errores del Real Decreto 895/1989, de 14 de julio, por el que se regula la provisión de puestos de trabajo en Centros públicos de Preescolar, Educación General Básica y Educación Especial.*

Advertidos errores en el texto del mencionado Real Decreto, pblicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 172, de fecha 20 de julio de 1989, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

Página 23151, primera columna, art. 20, donde dice: «...con referencia a esos Profesores, se dispone...», debe decir: «...con referencia a estos Profesores, se dispone...».

Página 23152, primera columna, art. 42, donde dice: «...cuando a alguno de los solicitantes le falten menos de diez años para...», debe decir: «...cuando a alguno de los solicitantes le falte menos de diez años para...».

Página 23152, segunda columna, art. 42, donde dice: «...no se podrá participar en concurso de traslado hasta transcurridos...», debe decir: «... no se podrá participar en concurso de traslados hasta transcurridos...».

Página 23153, primera columna, transitoria undécima, últimas líneas del primer párrafo, donde dice: «...por la aplicación del baremo establecido en los artículos 21 y 23 del presente Real Decreto», debe decir: «...por la aplicación del baremo establecido en los artículos 21 y 22 del presente Real Decreto».

18637 *ORDEN de 21 de julio de 1989 por la que se desarrolla el Real Decreto 943/1986, de 9 de mayo, modificado por el Real Decreto 557/1988, de 3 de junio, sobre Procedimientos para el ingreso en Centros universitarios, a efectos de su aplicación a los alumnos con estudios extranjeros convalidables.*

La Orden de 8 de julio de 1988 («Boletín Oficial del Estado» del 12), procedió a regular las pruebas de aptitud para el acceso a los Centros universitarios de los alumnos con estudios extranjeros convalidables, partiendo del respeto a las peculiaridades propias de estos estudios y de la necesaria adecuación de aquéllas al régimen establecido con carácter general. A tal fin la citada disposición establece dos opciones a elegir por el alumno, opción de «Ciencias» y opción de «Ciencias Sociales-Humanidades», cuyas materias que la integran coinciden, respectivamente, con las que componen las opciones A y B y las opciones C y D del régimen general; asimismo preceptúa que la superación de estas