

MINISTERIO DE DEFENSA

23213 REAL DECRETO 2097/1985, 6 de noviembre, por el que se establecen las vacantes fijas que han de producirse durante el año naval 1985/1986, para la aplicación de la Ley 78/1978.

De acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 14 de la Ley 78/1978, de 5 de diciembre, de Escalas y ascensos en los Cuerpos de Oficiales de la Armada, a propuesta del Ministro de Defensa, con la aprobación de la Presidencia del Gobierno y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 6 de noviembre de 1985,

DISPONGO:

Artículo único.—Se establecen para el año naval 1985/1986, en los empleos y Cuerpos de Oficiales de la Armada que se reseñan, las siguientes vacantes fijas:

a) Cuerpo General.

En Capitán de Navío: Las naturales.
En Capitán de Fragata: Veintitrés.
En Capitán de Corbeta: Treinta y tres.

b) Cuerpo de Infantería de Marina.

En Coronel: Seis.
En Teniente Coronel: Siete.
En Comandante: Dieciséis.

DISPOSICION ADICIONAL

Única.—Los números de vacantes fijas establecidas en el artículo único del presente Real Decreto, incluyen cuatro de Comandante de Infantería de Marina que no producirán ascenso, por darse a la amortización, de acuerdo con el Real Decreto 968/1983, de 30 de marzo, que modifica el artículo 31 del Real Decreto 2008/1978, de 30 de junio, de Escalas y ascensos en los Cuerpos de Oficiales de la Armada.

Dado en Madrid a 6 de noviembre de 1985.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
NARCISO SERRA SERRA

23214 REAL DECRETO 2098/1985, de 6 de noviembre, por el que se modifica la tabla II del anexo I del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

En la tabla II del anexo I del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, figuran diversas instalaciones de carácter radioeléctrico con indicación de las correspondientes zonas de seguridad radioeléctrica y superficies de limitación de alturas.

Entre estas instalaciones, sólo figura un tipo específico de radar, el de vigilancia y control, con una superficie de limitación de alturas comprendida entre unas pendientes no apropiadas para salvaguardar la actuación eficaz de otro tipo de radar, como es el de costa.

Por ello, se hace preciso establecer para estos radares unas superficies de limitación de alturas adecuadas.

En su virtud, previo informe de la Junta de Defensa Nacional, a propuesta del Ministro de Defensa, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 6 de noviembre de 1985,

DISPONGO:

Artículo único.—Se modifica la tabla II del anexo I del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, que quedará con la redacción que se indica en el anexo a este Real Decreto.

Dado en Madrid a 6 de noviembre de 1985.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
NARCISO SERRA SERRA

ANEXO

Instalaciones	Zona de seguridad radioeléctrica. (En metros)	Superficie de limitación de alturas. (Porcentaje pendiente)
Radiobaliza marcadora tipo Z (75 MHz)	1.000	100
Radiobaliza marcadora en abanico (75 MHz)	1.000	100
Radiofaros no direccionales	2.000	10
Radiofaro omnidireccional VHF (VOR), equipo medidor de distancia (DME) y TACAN	3.000	3
Radiogoniómetro HF, VHF o UHF	5.000	2
Radar de vigilancia y control	5.000	Entre - 5 y + 2
Sistema de vigilancia y control de costa	5.000	Entre - 10 y + 2

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

23215 ORDEN de 4 de octubre de 1985 sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario.

Ilustrísimos señores:

En uso de la autorización contenida en el artículo 37.4 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, se han dictado las Ordenes de 14 de junio de 1982, de 10 de enero de 1983 y de 7 de diciembre de 1984. Esta última modifica las dos anteriores parcialmente, en base a la experiencia adquirida y estudios realizados, al objeto de conseguir una tasación lo más ajustada posible de los bienes susceptibles de ser hipotecados en garantía de créditos que signifiquen una auténtica cobertura a los títulos hipotecarios que se emitan.

Habiéndose ultimado dichos trabajos en la línea expuesta, procede completarse la citada Orden de 7 de diciembre de 1984, extendiendo a los restantes bienes los criterios que fundamentaron esta modificación.

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

Primero.—Se modifican las instrucciones sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario regulados por las Ordenes de 14 de junio de 1982 y 10 de enero de 1983 en lo concerniente a:

- Edificios en construcción destinados a vivienda individual.
- Edificaciones industriales en construcción o terminadas.
- Terrenos y edificaciones en construcción y terminadas ligadas a una explotación económica.
- Edificios en construcción y terminados destinados a viviendas y oficinas.
- Terrenos.
- Fincas rústicas.

En la forma que posteriormente se reseña en esta Orden.

Segundo.—Se autoriza a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera a dictar las normas de interpretación y aplicación de la instrucción de valoración, así como las de modificación sobre aspectos concretos que no impliquen alteraciones en normas de superior rango.

Tercero.—La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. II.
Madrid, 4 de octubre de 1985.

SOLCHAGA CATALAN

Ilmos. Sres. Subsecretario y Director general del Tesoro y Política Financiera.

INSTRUCCION PARA LA VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO. MODELO SIMPLIFICADO PARA EDIFICIOS EN CONSTRUCCION DESTINADOS A VIVIENDA INDIVIDUAL

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación obligatoria a todas las tasaciones de cualquier tipo de vivienda unifamiliar en construcción, ubicada sobre una parcela, o para una sola vivienda de un edificio en construcción.

Se incluyen los garajes y trasteros u otros anexos que estén vinculados a la vivienda.

No podrá utilizarse esta normativa para tasar simultáneamente dos o más viviendas del mismo edificio, debiendo, en este caso, utilizarse la normativa para tasación de edificios en construcción.

Descripción de la garantía

Se cumplimentarán las fichas incluidas en el anexo con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar y de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. IDENTIFICACIÓN

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

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

La localidad como primer factor influyente en la determinación del valor será caracterizada esquemáticamente a través de dos rasgos fundamentales:

- El tipo de núcleo.
- Habitantes de la población.

- 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 autónomo.

- Censo 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.

El entorno próximo a la vivienda 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 considera como amplitud del entorno la abarcada por un radio máximo de unos 500 metros, debiendo considerarse solamente aquella parte que resulta homogénea con el emplazamiento de la vivienda.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

- Significación del entorno.-En este apartado se señalará la tipificación, grado de consolidación y desarrollo y caracterización del entorno próximo a la vivienda.

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

- Equipamiento y comunicaciones.-Brevemente se indicará el equipamiento comercial, escolar, lúdico, etc. que definen el entorno y cualitativamente las comunicaciones de éste con el municipio.

3. SOLAR

Superficie

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

Infraestructuras

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

Se indicará la obra ejecutada y se reseñarán las obras pendientes de realizar, cuantificando la inversión pendiente en el momento de efectuar la tasación.

Repercusión del solar

Se define como repercusión del solar urbanizado el cociente entre su valor de mercado y la superficie construida sobre rasante.

En el caso de que las obras de infraestructuras 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. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Tipología de la vivienda.-En este apartado se describirán las diferentes habitaciones que componen la vivienda, con indicación de su uso.

El apartado relativo a elementos fundamentales y terminaciones e instalaciones, así como el estado de las obras, resulta suficientemente explícito en las fichas incluidas en el anexo.

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 de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas miradores y tendedores y excluyendo la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados.

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 por 100 o al 50 por 100, según se trate de cerramientos de fachadas 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 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.

Por el tasador se comprobará si la superficie de escritura coincide con la superficie construida con elementos comunes o útil, según corresponda legalmente, en cuyo caso se tomará aquella a efectos de tasación. Cuando no coincidan, se levantará croquis acotado que deberá acompañarse al anexo, tomándose como superficie a efectos de tasación la resultante de las mediciones realizadas.

5. DOCUMENTACIÓN LEGAL

Régimen

Para inmuebles sometidos a algún régimen de protección pública, se adjuntará fotocopia de la calificación provisional o definitiva.

Licencia municipal de obras

Se adjuntará fotocopia de la licencia municipal de obras.

6. VALORACIÓN UNITARIA

Los criterios para determinar los valores unitarios serán:

- Valor de realización o de mercado.
- Valor máximo legal (sólo para inmuebles de protección pública).
- Valor de capitalización de la renta neta (sólo para inmuebles destinados a alquiler).

A efectos de tasación de viviendas con sus anejos, se tomará la superficie construida con elementos comunes. En edificios acogidos a cualquier régimen de protección pública, se tomará como superficie la consignada en la calificación.

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, deberán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

6.1 Valor de realización o de mercado.-Se define como tal, el valor que tiene o puede alcanzar en el mercado una vez construido el inmueble objeto de la tasación.

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

- Coste de ejecución.-Se define el coste de ejecución:

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

siendo:

S: Repercusión del suelo urbanizado según apartado 3.

C: Coste de construcción definido como coste de ejecución por contrata, expresado en ptas/m² construido.

R: Relación entre superficie construida y útil. Este coeficiente se utilizará cuando sea preciso realizar la tasación en ptas/m² útil.

Δ IPC: Incremento del Índice 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.

- Coeficiente de mercado.-Se entiende por tal la relación existente entre el precio de venta actual y normal estimado para inmuebles similares al objeto de tasación y el coste de ejecución calculado. Este coeficiente recoge los costes (honorarios, licencias, tasas, financieros, publicidad, etc.) y el beneficio previsible. Para su determinación se realizará una investigación del mercado.

6.2 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 acogida la vivienda.

6.3 Valor de capitalización de la renta neta.-Este valor es el atribuible a la vivienda como consecuencia de las rentas que puede producir por su arrendamiento.

Solamente se determinará este valor en el caso de viviendas destinadas 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).

El valor actual se obtiene capitalizando la renta neta al tipo de interés del 8 por 100 anual, pudiéndose modificar periódicamente este tipo de capitalización por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera.

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.

- Coeficiente de proyección P.-El coeficiente de proyección P 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

$$(1 + \Delta \text{IPC} \times T)$$

siendo:

Δ IPC: Incremento de Índice de Precios al Consumo estimado oficialmente.

T: Tiempo en años estimado desde el momento en que se efectúa la tasación hasta el posible arrendamiento.

7. TASACIÓN

De los valores calculados, se adoptará como valor unitario de tasación el menor de ellos, determinándose la tasación como producto de éste por la superficie de la vivienda.

El garaje, el trastero u otro anexo vinculado se tasarán como partida alzada.

Documentación gráfica

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.-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.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA GARANTÍA

Municipio:	Provincia:
Barrio:	Calle:
Finca registral núm.:	Núm. del Registro de la Propiedad de:

2. LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo y habitantes de la población:
Significado del entorno:
Conservación de la infraestructura:
Equipamiento y comunicaciones:

3. SOLAR

<i>Superficie</i>	
De parcela, caso vivienda unifamiliar m ²
<i>Infraestructuras</i>	
Obra ejecutada Ptas/m ²
Pendiente de realizar Ptas/m ²
<i>Repercusión</i>	
.....	Ptas/m ² parcela
.....	Ptas/m ² construible

4. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Tipología:

<i>Elementos fundamentales</i>	
- Cimentación:	- Cerramientos exteriores:
- Estructura:	- Fachada:
- Cubierta:	- Carpintería exterior:

Terminaciones	Pavimentos	Paredes	Techos	Carp. interior
Estar				
Dormitorios				
Espac. circulación				
Cocina				
Aseos y baños				

<i>Instalaciones:</i>		
Armarios empotrados:	Ascensores:	Teléfono:
Agua caliente:	Calefacción:	Portero automático:
Aire acondicionado:	Aparatos sanitarios y fontanería:	

Estado de las obras:	Tiempo estimado para su terminación: meses
----------------------	--

<i>Superficies</i>			
- Util: Vivienda	<input type="checkbox"/> m ²	Garaje vincul.	<input type="checkbox"/> m ²
- Construida: Vivienda	<input type="checkbox"/> m ²	Trasteros u otros anej. vinc.	<input type="checkbox"/> m ²
Garaje vincul.	<input type="checkbox"/> m ²	Trasteros u otros anej. vinc.	<input type="checkbox"/> m ²

5. DOCUMENTACIÓN LEGAL

- Régimen:
- Calificación provisional:
- Licencia municipal de obras:
- Observaciones:

6. VALORACIÓN UNITARIA

<i>Valor de realización:</i>		
$(S + C) \times R \times (1 + \Delta IPC) \times T \times K$		Ptas/m ²
- Repercusión del suelo (S)	Ptas/m ²	
- Coste de construcción (C)	Ptas/m ²	
- Coeficiente: R.(1 + Δ IPC).T.		
- Coeficiente de mercado (K).		
<i>Valor máximo legal</i>		Ptas/m ²
(Sólo para vivienda de protección pública)		
<i>Valor de capitalización de la renta neta estimada</i>		Ptas/m ²
(Sólo para vivienda destinadas a alquiler)		
- Renta neta por m ²	Ptas/m ²	
- Tipo de capitalización	%	
- Coeficiente de proyección P.		

7. TASACIÓN

- Vivienda	Ptas.
- Garaje vinculado	Ptas.
- Trastero vinculado	Ptas.
- Otros anexos vinculados	Ptas.
- Valor total de tasación	Ptas.

8. OBSERVACIONES

Firma, fecha, sello de la Sociedad de tasación y nombre del tasador.

Documentación gráfica

- Croquis de situación
- Croquis del entorno.
- Croquis del edificio.

INSTRUCCION SOBRE VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO. EDIFICACIONES INDUSTRIALES EN CONSTRUCCION O TERMINADAS

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación a la valoración de todo tipo de edificaciones estructuralmente diáfanos, destinadas a naves industriales, comerciales o de almacenamiento de uso polivalente, localizadas dentro o fuera del casco urbano, siempre que el suelo sobre el que se asienten esté calificado para el uso al cual se destinan.

Descripción de la garantía

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

1. IDENTIFICACIÓN

Se consignarán en este apartado todos los datos que permitan identificar la garantía, indicando en el punto correspondiente el tipo de edificación, y si ésta es nave industrial, comercial o de almacenamiento.

Se describirá someramente la nave, indicando si se trata de una sola edificación o de varias agrupadas en un complejo, y el uso o actividad al que estén destinados.

2. LOCALIDAD

Se identificará en caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, núcleo satélite o núcleo autónomo en cuanto a ocupación laboral se refiere. 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, indicando tipo de carreteras, existencia de ferrocarril, puerto y aeropuerto.

Se deberá describir el tipo de actividad dominante en la localidad, indicando si ésta depende de una sola Empresa.

3. AREA DE INFLUENCIA Y/O ENTORNO

Se indicarán sus rasgos básicos territoriales y socioeconómicos.

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

Los puntos correspondientes a grado de edificación industrial y ritmo de desarrollo serán estimados por el tasador, refiriéndose al grado de edificación industrial en relación al máximo previsto por las ordenanzas.

3.2 Tipificación 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.

En el epígrafe correspondiente a accesibilidad se reseñarán los medios de transporte utilizables, debiendo indicarse la existencia o no de transportes públicos.

3.3 Infraestructuras y equipamientos.-Se indicarán las existentes en el entorno, así como su grado de conservación e idoneidad.

4. TERRENO AFECTO AL INMUEBLE

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

4.2 Características urbanísticas.-Deberá señalarse el cumplimiento o no de la legislación urbanística a la vista de la documentación aportada.

4.3 Infraestructuras.-Se considerarán como obras de infraestructura exterior las necesarias para el normal uso de la nave y como de infraestructura interior las definidas en proyecto o las existentes en él.

5. EDIFICACIÓN

5.1 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, memorias, etc.) o proyecto completo, cuando exista, que se han utilizado.

5.2 Características.-Se cumplimentarán tantos impresos como edificaciones sean susceptibles de descripción separada. Para las zonas administrativas y anejos se utilizará otro impreso en el caso de que se encuentren en otro edificio independiente o que por sus características el tasador considere necesaria una descripción más detallada. Cuando no se den estas circunstancias se utilizará el espacio correspondiente del apartado 5.2.

A efectos de tasación se tomará la superficie construida, entendiéndose como tal la que está bajo cubierta.

En el 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 del momento de la tasación.

6. DOCUMENTACIÓN LEGAL

Licencia municipal de obras: En construcciones de nueva planta se adjuntará fotocopia de la licencia municipal de obras.

Contratos de arrendamientos: En inmuebles arrendados se adjuntarán fotocopias de los contratos y del último recibo de renta abonado.

Licencia de apertura o funcionamiento: En el caso de que el inmueble esté terminado y no utilizado, fotocopia del certificado final de obra.

7. TASACIÓN

A efecto de tasación se toman como criterios de valoración los tres siguientes:

7.1 Valor de reposición.-Se define como tal el coste que supondría reproducir la edificación objeto de tasación en el estado que presenta en el momento que ésta se realiza. Se calcula como la suma del valor del suelo y del coste de construcción.

El valor del suelo se estimará en función de los precios alcanzados en la zona, y teniendo en cuenta las características de su ubicación, calificación e infraestructuras. Se considerará el siguiente orden preferencial:

- Terrenos del mismo entorno que la nave y que tengan la misma calificación y uso.
- Terrenos de otras áreas de características y usos similares.

El coste de construcción se calculará como el normal de ejecución por contrata, más honorarios y licencias, en la zona para naves de similares características. Este coste será disminuido por la depreciación acumulada, que no deberá ser inferior al 3 por 100 anual, calculado desde la fecha de construcción o desde la última reforma importante. Casos especiales de buena conservación debidamente razonados podrán modificar el coeficiente anterior.

7.2 Valor de realización.-Se define como tal el que podría obtenerse en el mercado por el inmueble objeto de tasación. Se estimará en función de los precios alcanzados en el mercado para inmuebles de similares características, debiendo tenerse en cuenta su idoneidad para usos alternativos y/o los posibles costes de transformación que se deriven.

7.3 Valor de capitalización de la renta.-Sólo se considerará para edificios arrendados en el momento de la tasación:

- En caso de contratos de arrendamiento con ocupación del edificio anterior al 1 de enero de 1942, se procederá a capitalizar la renta anual estipulada, siempre que no supere el máximo legal, al tipo de interés del 3 por 100 anual.

- En caso de contratos de arrendamiento con ocupación del edificio posterior al 1 de enero de 1942, se capitalizará la renta anual estipulada, al tipo de interés del 4,5 por 100 anual.

- En el caso de contratos de arrendamiento con cláusula de revisión libre se capitalizará la renta anual actualizada al tipo de interés del 12 por 100.

- 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 venta conforme al criterio anteriormente expuesto.

8. VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación será el menor de los valores obtenidos por los tres procedimientos anteriores.

Documentación gráfica

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

- Croquis de situación.-El croquis de situación 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 entorno.-Este croquis recogerá el considerado.

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

Valoración de edificaciones industriales

1. DISTRIBUCIÓN

Tipo de edificación	Terminada
En construcción	Municipio
Provincia	
Polígono industrial	Número
Calle	
Datos registrales	

2. LOCALIDAD

Tipo de núcleo
Número de habitantes
Crecimiento de la población
Comunicaciones
Actividad dominante (indicar si depende de una sola empresa)

3. ENTORNO Y/O ÁREA DE INFLUENCIA

3.1 Descripción

--

3.2 Tipificación urbana

Tipo
Grado de edificación industrial
Ritmo de desarrollo
Uso dominante del suelo

3.3 Tipificación industrial

Tipo de industria existente en la zona
Densidad de naves (incluso no ocupadas)
Nivel de ocupación de naves en la zona
Tipificación en la dimensión de las naves
Tipo predominante de industria
Accesibilidad

3.4 Infraestructura y equipamientos

Red vial
Abastecimiento de agua
Saneamiento
Electrificación
Proximidad a estación o terminal de ferrocarril
Equipamientos
Estado de conservación e idoneidad de la infraestructura

4. TERRENO AFECTO AL INMUEBLE

4.1 Superficie

Según escrituras
Según proyecto
Real adoptada
Comentario
Uso de la superficie no edificada

4.2 Características urbanísticas

Grado de adecuación de la edificación a la normativa urbanística
--

4.3 Infraestructura

Accesos
Agua
Electricidad
Gas ciudad
Alcantarillado
Teléfono
Terminal de ferrocarril

5. EDIFICACIÓN

5.1 Documentación técnica

Proyecto	Básico	Fecha de visado
	Ejecución	
Documentación técnica utilizada para la tasación		

5.2 Características

Edificio número

Uso
Número de plantas
Superficie por planta
Superficie total
Alturas libres
Luces libres
Estructura
Cubierta
Cerramientos exteriores
Carpintería exterior
Soleras
Aislamientos
Iluminación: Tipos
Instalaciones a destacar
Estado actual de las obras
Tiempo estimado para la finalización de las obras
Año de construcción y estado de conservación
Condiciones para usos alternativos

Anejos y oficinas. Descripción
Superficie

6. DOCUMENTACIÓN LEGAL APORTADA

Licencia municipal de obras
Caducidad
Fecha de contrato de arrendamiento
Renta anual
Cláusula de revisión de precios
Licencia de apertura o funcionamiento
Comentario

7. TASACIÓN

- Valor de reposición
Valor de suelo
Superficie del terreno afecto al inmueble
Coste de construcción
Coeficiente de depreciación %
Coste de construcción depreciado
Metros cuadrados construidos m²
Valor de reposición

- Valor de realización
Valor de realización
Relación valor de realización/Valor de reposición

- Valor de capitalización de la renta neta (en caso de alquiler)
Renta anual neta Pesetas
Tipo de capitalización %
Valor de capitalización

8. VALOR DE TASACIÓN

9. OBSERVACIONES

Fecha, firma, sello de la Sociedad de tasación y nombre del tasador.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Croquis de situación.
- Croquis del entorno y/o áreas de influencia.
- Croquis de las edificaciones

INSTRUCCION PARA LA VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO, TERRENOS Y EDIFICACIONES EN CONSTRUCCION Y TERMINADAS LIGADAS A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

Ámbito de aplicación

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

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, aparcamiento y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- Grandes centros comerciales de distribución y venta.
- 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 del equipamiento social susceptible de ser hipotecado.

Descripción de la finca

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

1. IDENTIFICACIÓN

Se consignarán los datos relativos a la localización del inmueble, definiendo su tipología, ubicación y datos registrales del inmueble o conjunto de inmuebles ligados a la unidad de la explotación.

2. AREA DE INFLUENCIA

Se indicarán los rasgos básicos territoriales, poblaciones, socioeconómico, etc., que influyen o pueden influir en el resultado de la explotación de la finca.

3. ENTORNO

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

3.1 Significación.-En este apartado se señalará la tipificación, grado de consolidación y desarrollo y caracterización del entorno próximo al inmueble.

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

3.3 Equipamiento y comunicaciones.-Se indicará el equipamiento comercial, escolar, lúdico, etc., que definen el entorno y cualitativamente las comunicaciones.

4. UNIDAD DE EXPLOTACIÓN

Se describirá sintéticamente la unidad objeto de tasación en lo que se refiere a construcciones, edificaciones (aisladas, agrupadas, número de plantas, usos, etc.) y servicios generales de que disponga (ajardinamiento, aparcamiento, instalaciones, etc.).

5. SOLAR

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

5.2 Infraestructuras.-Se considerarán como obras de infraestructura exterior, las necesarias para la explotación del inmueble y como de infraestructura interior, las definidas en proyecto o las existentes en él.

En cuanto a la infraestructura exterior se indicará si la existente o la prevista hace viable la explotación.

6. CONSTRUCCIONES

6.1 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, Memorias, etc.) o proyecto completo, cuando exista, que se han utilizado.

6.2 Distribución, superficies y usos.-Se describirá la distribución por plantas, superficies y usos de cada una de ellas.

A efectos de tasación de edificaciones, se tomarán las superficies construidas, entendiendo como tales las que están bajo cubierta.

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

6.4 Estado.-En construcciones de nueva planta o rehabilitaciones se indicará la obra realizada en el momento de efectuar la tasación, y en las terminadas su estado de conservación (y mantenimiento), así como si últimamente se han realizado rehabilitaciones.

7. DOCUMENTACIÓN LEGAL

- Licencia municipal de obras.-En construcciones de nueva planta, se adjuntará fotocopia de la licencia municipal de obras.

- Contratos de arrendamiento.-En inmuebles arrendados, se adjuntarán fotocopias de los contratos y del último recibo de renta abonado.

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

8. ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO

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 coste eliminando de los segundos los intereses de capitales ajenos, y computando correctamente las amortizaciones que proceda, si éstas no hubiesen 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».

9. TASACIÓN

A efectos de tasación se toman como criterios de valoración los dos siguientes:

- Valor de reposición.
- Valor de capitalización.

9.1 Valor de reposición.—Se define como tal el coste que supondría «reproducir» el inmueble objeto de tasación en el momento en que ésta se realiza. Se calcula como suma del valor del solar y del coste de construcción.

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 calculará 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.

Se define el coste de construcción como el de ejecución por contrata más honorarios y licencias.

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 del 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 100 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.

9.2 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 período de vida útil del edificio, que quede pendiente en el momento de realizar la tasación.

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

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 pública a largo plazo (última emisión) y el incremento del IPC de los últimos doce meses publicado por el INE.

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

10. VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación será el menor de los valores calculados anteriormente.

Documentación gráfica

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 de 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.

Descripción de la finca garantía

1. Identificación:

Definición.
Ubicación.
Finca registral.

2. Área de influencia:

Población: Tipo de núcleo, actividad dominante.
Censo habitantes.
Crecimiento población.

3. Entorno:

Significación.
Infraestructuras.
Equipamiento y comunicaciones.

4. Unidad de explotación.

5. solar:

Superficie.
Infraestructuras.
Repercusión.

6. Construcciones:

Documentación técnica.
Distribución, superficies y usos.
Características constructivas.
Estado de obras.
Estado de mantenimiento y conservación.

7. Documentación legal:

Licencia municipal de obras.
Contratos de arrendamientos.
Certificado final de obras.

8. Análisis técnico-económico:

Ingresos.
Costes.
Renta imputable al inmueble.

9. Tasación:

9.1 Valor de reposición:

Valor del solar.
Coste construcción.
Índice depreciación.

9.2 Valor de capitalización:

Renta imputable.
Vida útil pendiente.
Valor residual.
Tasa de capitalización.

10. Valor de tasación.

11. Observaciones.

Documentación gráfica

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

INSTRUCCION PARA LA VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO. EDIFICIOS EN CONSTRUCCION Y TERMINADOS DESTINADOS A VIVIENDAS Y OFICINAS

Ambito de aplicación.

La presente normativa es de aplicación obligatoria a las tasaciones de inmuebles en construcción o terminados destinados a viviendas y oficinas, para los que no sea de aplicación otra instrucción.

Los anexos vinculados y los locales ubicados en el inmueble serán también tasados con arreglo a esta normativa.

Descripción de la garantía

Se cumplimentarán las fichas incluidas en el anexo con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones.

1. IDENTIFICACIÓN

Se consignarán los datos relativos a la localización del inmueble.

Se indicará la finalidad de la tasación, es decir, 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 los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y al número registral de las fincas objeto de tasación.

2. LOCALIDAD

La localidad como primer factor influyente en la determinación del valor será caracterizada esquemáticamente a través de los siguientes rasgos fundamentales:

2.1 Población.—En este apartado se definirán:

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.

Actividad dominante.—Se identificará el tipo dominante de ocupación laboral de la que depende el núcleo: Agrícola, comercial, industrial, minera, pesquera, turística o múltiple.

2.2 Censo 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 es decreciente.

3. 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 considera como amplitud del entorno la abarcada por un radio máximo de unos 500 metros, debiendo considerarse solamente aquella parte que resulte homogénea con el emplazamiento del inmueble.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

3.1 Significación del entorno.—En este apartado se señalará la tipificación, grado de consolidación y desarrollo y caracterización del entorno próximo al inmueble.

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

3.3 Equipamiento y comunicaciones.—Brevemente se indicará el equipamiento comercial, escolar, lúdico, etc., que definen al entorno y cualitativamente las comunicaciones de éste con el municipio.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

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

5. SOLAR

5.1 Superficie.—Se consignarán las superficies que figuran en escrituras y proyecto. A efectos de tasación se tomará la menor, excepto en aquellos casos que esté justificado adoptar la mayor u otra diferente.

5.2 Infraestructuras.—Se considerarán como obras de infraestructura exterior, las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como solar 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.

En el cuadro adjunto se reseñarán las obras a realizar, expresando el tanto por ciento de obras realizadas y la inversión pendiente, en el momento de efectuar la tasación, para cada uno de los conceptos definidos.

5.3 Repercusión del solar.—Se define como repercusión del solar urbanizado el cociente entre su valor de mercado y la superficie construida o construable sobre rasante, según se trate de edificios terminados o en construcción.

En el caso de que las obras de infraestructuras 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.

6. EDIFICACIÓN

6.1 Proyecto.—En este apartado se señalará el nivel del proyecto analizado, así como su fecha de redacción y visado.

6.2 Distribución, superficies y usos.—Se describirá la distribución por plantas, superficies y usos de cada una de ellas.

A continuación se definen los diferentes tipos de superficies:

— Superficie útil: Se entiende por superficie útil la del suelo de la finca considerada 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, miradores y tendedores y excluyendo la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados.

— 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 por 100 o al 50 por 100, según se trate de cerramientos de fachadas 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 unidad considerada más la parte proporcional que le corresponde en los elementos 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.

Por el tasador se comprobará, si la superficie de escritura coincide con la superficie construida con elementos comunes o útil, según corresponda legalmente, en cuyo caso se tomará aquella a efectos de tasación. Cuando no coincidan, se levantará croquis acotado que deberá acompañarse al anexo, tomándose como superficie a efectos de tasación la resultante de las mediciones realizadas.

6.3 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.

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

Asimismo, se definirán los elementos comunes del inmueble y sus comunicaciones.

6.5 Características constructivas.—Los puntos relativos a este apartado resultan suficientemente explícitos en las fichas incluidas en el anexo.

7. DOCUMENTACIÓN LEGAL

— Régimen.—Para inmuebles sometidos a algún régimen de protección pública se adjuntará fotocopia de la calificación provisional o definitiva.

En inmuebles a rehabilitar, se adjuntará el correspondiente certificado de rehabilitación.

— Licencia municipal de obras.—En edificios en construcción se adjuntará fotocopia de la licencia municipal de obras, indicando su caducidad.

— Contratos de arrendamiento.—En inmuebles arrendados se adjuntarán fotocopias del contrato y cláusula de revisión de renta.

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

— Otra información.—En edificios construidos, se fijará su uso, teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten.

8. VALORACIÓN

Los criterios para determinar los valores unitarios serán:

— Valor de realización o de mercado.
— Valor máximo legal. (Sólo para inmuebles de protección pública.)

- Valor de capitalización de la renta neta. (Sólo para inmuebles alquilados o destinados a alquiler.)

A efectos de tasación de viviendas con sus anejos y oficinas se tomarán la superficie construida con elementos comunes. Para locales, la superficie construida. 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.

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, deberán ser valorados además con criterios diferentes a los indicados, siempre que se justifiquen debidamente.

8.1 Valor de realización o mercado.-Se define como tal el valor que tiene o puede alcanzar en el mercado, una vez construido, el inmueble objeto de la tasación.

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

8.1.1 Coste de ejecución.-Se define el coste de ejecución:

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

Siendo:

S: Repercusión del suelo urbanizado según apartado 5.3.

C: Coste de construcción definido como coste de ejecución por contrata, expresado en Ptas/m² construido.

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

1.º 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 costo 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.

2.º 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 aplicarán los coeficientes reductores señalados en el caso primero.

3.º En casos especiales de conservación mala o buena, debidamente renovados, se podrá corregir el valor hallado en uno u otro sentido.

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

En el caso de inmuebles a rehabilitar el coste de construcción vendrá dado por la suma del coste definido para edificios terminados más el presupuesto unitario de rehabilitación.

R: Relación entre superficie construida y útiles. Este coeficiente, se utilizará cuando sea preciso realizar la tasación en Ptas/m² útil.

ΔIPC : Incremento del Índice 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).

8.1.2 Coeficiente de mercado.-Se entiende por tal la relación existente entre el precio de venta actual y normal estimado para similar uso al que es objeto de tasación y el coste de ejecución calculado. Este coeficiente recoge los costes (honorarios, licencias, tasas, financieros, publicidad, etc.) y el beneficio previsible. Para su determinación se realizará una investigación del mercado.

a) Caracterización del mercado de venta en el entorno.-Como consecuencia de la investigación realizada se caracterizará el mercado en base a los conceptos que figuran en las fichas incluidas en el anexo.

b) Determinación del coeficiente de mercado K.-Como consecuencia de lo anteriormente expuesto se determina el coeficiente K para cada uno de los grupos siguientes:

- Viviendas.
- Anejos.
- Locales comerciales.
- Otros.

8.1.3 Valor unitario de mercado.-El valor unitario de mercado vendrá dado por la expresión:

$$Vr = Ce \times K$$

8.2 Valor máximo legal unitario.-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 de capitalización de la renta neta.-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.

8.3.1 Valores actuales.-Para el cálculo del valor actual en edificios terminados, mientras continúe vigente la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, se seguirán los siguientes criterios:

1. En casos de contratos de arrendamiento o inquilinato con ocupación anterior al 1 de enero de 1942, se procederá a capitalizar la renta bruta total anual estipulada, al tipo de interés del 3 por 100 anual.

2. En caso de contratos de arrendamiento o inquilinato con ocupación posterior al 1 de enero de 1942 se capitalizará la renta bruta total anual estipulada, al tipo de interés del 4,5 por 100 anual, salvo en los contratos suscritos durante los seis últimos años anteriores a la fecha de tasación a los que se aplicará el tipo de capitalización del 15 por 100 sobre la renta neta anual.

3. En caso de contratos de arrendamiento o inquilinato con cláusula de revisión de renta establecida de acuerdo con el índice de precios al consumo, o con otro similar, se capitalizará la renta neta anual actualizada al tipo de interés del 8 por 100 anual para viviendas y anejos y al 12 por 100 para locales de negocio y oficinas, pudiéndose modificar periódicamente, estos tipos de capitalización por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera.

Se entenderá por renta neta anual a los efectos de esta norma la que figure en el último recibo abonado por el inquilino 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 y gastos de comunidad a cargo del inquilino que figuren documentalmente. En el caso de que éstos últimos no puedan ser deducidos documentalmente, se considerará que su importe se eleva al 30 por 100 de la renta actual abonada por los inquilinos.

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.

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

Para edificios en construcción se realizará una investigación del mercado de alquileres en el entorno.

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

Como consecuencia de la misma, se caracterizará el mercado en base a los conceptos que figuran en las fichas incluidas en anexo.

8.3.3 Coeficiente de proyección P.-El coeficiente de proyección P, que será igual a la unidad en el caso de edificios terminados, recoge la variación 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:

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

Siendo:

ΔIPC : Incremento de Índices de Precios al Consumo estimado oficialmente.

T': Tiempo en años estimado desde el momento en que se efectúa la tasación hasta el posible arrendamiento.

8.3.4 Resumen de valores unitarios.-Vendrán dados por la expresión:

$$Vo = Va \times P$$

8.4 Valor de tasación unitario.-De los valores calculados, adoptará como valor unitario de tasación el menor de ellos.

9. TASACIÓN

Para cada una de las unidades registrales, 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.

Documentación gráfica

Como anexos al certificado 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.

1. IDENTIFICACIÓN

Municipio: Provincia: Barrio:
Calle: , núm. D. P.:
Finalidad de la tasación:

2. LOCALIDAD

- 2.1 Población:
- 2.2 Censo de habitantes:
- 2.3 Crecimiento de la población:

3. ENTORNO

- 3.1 Significación del entorno:
- 3.2 Infraestructura:
- 3.3 Equipamiento y comunicaciones:

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5. SOLAR

5.1 Superficie:
Según escrituras: m² Adoptada: m²
Según proyecto: m²
Comentario:

5.2 Infraestructuras:
Administración Promotor

	Obra a realizar	Porcentaje obra realizada	Inversión pendiente
Abastecimiento agua...			
Saneamiento			
Energía			
Pavimentación			
Jardinería			
Otros			
Total			

5.3 Repercusión del solar:

- Repercusión del terreno en su situación actual Ptas/m²
- Repercusión de las infraestructuras pendientes de ejecución Ptas/m²
- Repercusión del solar urbanizado Ptas/m²

6. EDIFICACIÓN

6.1 Proyecto:

- Nivel: Básico Ejecución No consta
- Fecha de redacción:
- Fecha de visado:

6.2 Distribución, superficies y usos:

6.3 Edificios acogidos a protección pública:

	S. útil	S. constr.	S. constr/ S. útil
Viviendas			
Locales de negocio y garajes no vinculados			
Garajes vinculados			
Otras dependencias			
Total			

6.4 Tipologías:

Grupo	Distribución

- Elementos comunes: Núm. portales, ; núm. escaleras,
- Comunicaciones: Núm. ascensores/escalera.

6.5 Características constructivas:

6.5.1 Elementos fundamentales:

- Cimentación:
- Estructura:
- Cubierta:
- Cerramientos exteriores:
- Fachada:
- Carpintería exterior:

6.5.2 Terminaciones y acabados:

	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería interior
<i>Viviendas</i>				
Estar				
Dormitorios				
Espacios circ.				
Cocina				
Aseos y baños				
<i>Espacios comunes</i>				
Portal				
Escalera				

6.5.3 Instalaciones:

- Armarios empotrados:
- Número de ascensores:
- Gas ciudad:
- Aire acondicionado:
- Portero automático:
- Calefacción:
- Teléfono:
- Agua caliente:
- Sanitarios y fontanería:

6.5.4 Estado de las obras (en edificios en construcción):

Porcentaje aproximado de obra realizada:
 Tiempo estimado para la terminación de las obras (meses):
 Observaciones:

6.5.5 Estado de mantenimiento y conservación (en edificios terminados):

Años de antigüedad: Estado del edificio:

7. DOCUMENTACIÓN LEGAL

- Régimen: Libre. Protección pública.
- Licencia municipal de obras: Caducidad,
- Contratos de arrendamiento:
- Certificado final de obra:
- Observaciones:

(Se adjuntarán fotocopias de la Cédula de Calificación, Licencia Municipal de Obras, Contratos de arrendamiento y Certificado final de obra.)

8. VALORACIÓN

8.1 Valor de realización o de mercado:

8.1.1 Coste de ejecución:

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

S: Repercusión del solar (ptas/m² construido)

C: Coste de construcción (ptas/m² construido):

- Viviendas
- Locales y garajes no vinculados
- Otras dependencias anexas
- Otros

d: Coeficiente de depreciación por antigüedad

R: Superficie construida/superficie útil

Δ IPC: Estimado oficialmente

T: Tiempo estimado para la terminación de las obras (en años)

Resumen de costes:

- Vivienda
- Locales y garajes no vinculados
- Garajes vinculados
- Otras dependencias anexas
- Otros

8.1.2 Coeficiente de Mercado.

a) Caracterización del Mercado de Venta en el entorno:

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

b) Determinación del Coeficiente de Mercado K:

- Viviendas Kv
- Anejos Ka
- Locales comerciales Kl
- Otros Ko

8.1.3 Valor Unitario de Mercado:

Fórmula general para cada tipología:

$$V_r = C_e \times K$$

- Viviendas
- Locales y garajes no vinculados
- Garajes vinculados
- Otras dependencias anexas
- Otros

8.2 Valor máximo legal unitario:

8.2.1 Normativa aplicada:

8.2.2 Valores:

- Viviendas
- Locales y garajes no vinculados
- Garajes vinculados
- Otras dependencias

8.3 Valor de capitalización de la renta neta:

8.3.1 Valores actuales:

	Renta neta	Tipo cap.	Valor (Va)
Viviendas			
Locales y garajes no vinc.			
Garajes vinculados			
Otras dependencias anexas			
Otros			

8.3.2 Caracterización del Mercado de Alquileres en el entorno:

- Oferta-demanda.
- Precio de los alquileres actualmente practicados.
- Expectativas.

8.3.3 Coeficiente de Proyección P:

- Viviendas y anejos Pv
- Locales comerciales Pl
- Otros Po

8.3.4 Resumen de valores unitarios:

$$V_c = V_a \times P$$

- Viviendas
- Locales y garajes no vinculados
- Garajes vinculados
- Otras dependencias
- Otros

8.4 Valor de tasación unitario:

- Viviendas	<input type="text"/>
- Locales y garajes no vinculados	<input type="text"/>
- Garajes vinculados	<input type="text"/>
- Otras dependencias	<input type="text"/>
- Otros	<input type="text"/>

9. TASACIÓN

Finca		Superficie	Valor de tasación	
Registral	Denominación		Unitario	Valor de tasación

10. OBSERVACIONES

(Firma, fecha, sello de la Sociedad de tasación y nombre del Tasador.)

Documentación gráfica:

- Croquis de situación.
- Croquis del entorno.
- Croquis del edificio.

INSTRUCCION PARA LA VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO. TERRENOS

Ambito de aplicación

La presente normativa es de aplicación a la valoración de los terrenos clasificados como urbanos, urbanizables, y los no incluidos 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 equivalentes a los definidos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 19/1975, de 2 de mayo, y Decretos que la desarrollan.

Descripción de la garantía

Se cumplimentarán las fichas incluidas en el anexo con la amplitud que requiera la importancia de la finca a tasar de acuerdo con las siguientes instrucciones.

1. IDENTIFICACIÓN

Se consignarán los datos relativos a la localización del terreno, definiendo su ubicación, linderos y datos registrales.

2. LOCALIDAD

Se identificará, en caso de no ser capital de provincia, si es cabecera comarcal, núcleo autónomo, en cuanto a ocupación laboral se refiere. Se reseñarán los datos necesarios para tipificar la localidad, indicando su población de derecho según el último censo y una estimación en cuanto a crecimiento de ésta. Asimismo se describirá el tipo de actividad dominante de la que depende el núcleo: Agrícolapecuaria, comercial, industrial, minera, pesquera, turística o múltiple.

3. ENTORNO

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

3.1 Significación.-En este apartado se señalará la tipificación, grado de consolidación y desarrollo y caracterización del entorno próximo al terreno.

3.2 Infraestructuras.-Se indicarán las existentes en el entorno, así como su grado de conservación.

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

4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

5. ESTADO DEL PLANEAMIENTO

En este apartado se indicará la tipología del planeamiento 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 planeamiento y delimitación del suelo urbano), así como la fase de aprobación en la que se encuentra, plazos y planeamiento ulterior necesario.

6. GESTIÓN URBANÍSTICA

En este apartado se reseñarán los datos relativos a la ejecución del planeamiento urbanístico: Sujeto (Administración del Estado, Entidades autónomas, Entidades locales, particulares, etc.), modalidad de gestión y sistema de actuación (compensación, cooperación o expropiación).

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

7. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Se cumplimentarán los apartados que figuran en el anexo.

En el epígrafe superficie, se consignarán la real y la que figura en escrituras. A efectos de tasación se tomará la menor, excepto en aquellos casos en que esté justificado adoptar la mayor u otra diferente.

8. INFORMACIÓN DEL 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 preferencia:

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

9. TASACIÓN

Dado que el proceso de gestión urbanística es complejo y que el valor de los terrenos a lo largo del mismo puede no ser suficientemente estable y duradero, para la mayor seguridad de la determinación del valor, se considerarán solamente tres niveles a efectos de su tasación:

- Nivel I.-Se incluyen los terrenos que tengan 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 del valor de mercado, definido como el precio al contado más probable que en un comprador medio estaría dispuesto a pagar por los mismos en el mercado libre, habida cuenta de sus circunstancias físicas, y aquellas urbanísticas (estudio de detalle, planes especiales, etc.) que no impidan su utilización inmediata.

Este valor se calcula a partir del precio de 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 la consolidación del proceso urbanístico, quedando exclusivamente a falta de la ejecución total o parcial de la urbanización, según proyecto aprobado.

Se tasarán por el criterio del valor de mercado, correspondiente al uso determinado, definido en el nivel I, deducido el coste correspondiente a la ejecución de todas las obras de urbanización, según proyecto.

- 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 mercado definido en la instrucción para la valoración de fincas rústicas o de terrenos ligados a una explotación económica.

Documentación gráfica

- Croquis de emplazamiento. Este croquis reflejará, a escala suficientemente representativa, el entorno donde se ubica el solar, indicando, si es necesario, las infraestructuras existentes.
- Croquis del terreno. Se adjuntará asimismo un croquis relativo al terreno objeto de tasación, indicando en él las características geométricas y de infraestructura más importante.

Descripción de la garantía**1. Identificación.**

Ubicación.
Linderos.
Datos registrales.

2. Localidad.

- Tipo de núcleo.
Número de habitantes.
Crecimiento de la población.
Actividad dominante.

3. Entorno.

Significación.
Infraestructuras.
Equipamiento y comunicaciones.

4. Clasificación urbanística.**5. Estado de planeamiento.****6. Gestión urbanística.****7. Características urbanísticas.****7.1 Superficie:**

- Escrituras: metros cuadrados.
- Real: metros cuadrados.
- Adoptada: metros cuadrados.

7.2 Calificación urbanística:

- Tipo.
- Usos autorizados y prohibidos.
- Ocupación en superficie: por 100.
- Aprovechamiento medio o edificabilidad netos.
- Alturas máximas permitidas.
- Retranqueos.
Cargas urbanísticas y cesiones.
- Densidad y otras limitaciones.

7.3 Superficie construible.**8. Información del mercado.****9. Valor de tasación.****10. Observaciones.****Documentación gráfica**

- Croquis de emplazamiento.
- Croquis del terreno.

(Fecha, firma, sello de la Sociedad de tasación y nombre del tasador.)

INSTRUCCION PARA LA VALORACION DE BIENES EN EL MERCADO HIPOTECARIO FINCAS RUSTICAS**Ambito de aplicación**

La presente normativa es de aplicación a la valoración de fincas rústicas de cualquier tipo.

A efectos de esta normativa se considera finca rústica a toda porción de terrenos clasificado como no urbanizable, que se dedique o que se pueda dedicar al desarrollo de una actividad agropecuaria, posibilitada por las características de clima y suelo.

Las fincas forestales, según se define en el artículo 1.º, apartados segundo y tercero, de la vigente Ley y Reglamento de Montes, se tasarán de forma singular, si bien con criterios similares a los contenidos en la presente norma.

Descripción de la garantía

Se cumplimentarán las fichas incluidas en el anexo, con la amplitud que requiera la importancia de la finca a tasar, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. IDENTIFICACIÓN

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 del paraje o lugar.

1.2 Nombre por el que se conoce.-Se indicará el nombre con que aparece descrita en la escritura de propiedad y aquél por el que

es conocida habitualmente en la zona; caso de no coincidir con el primero.

1.3 Linderos.-Se indicarán los que aparecen descritos en la inscripción registral, o los reales si están claramente definidos.

1.4 Superficie total.-Se indicará la que conste en el Registro de la Propiedad, reseñando la superficie real si no existe coincidencia entre ambas.

1.5 Identificación registral.-Se indicarán los datos correspondientes a la finca. Si registralmente aparece dividida en parcelas, cada una de éstas será considerada, a todos los efectos, como finca distinta, a no ser que se trate de una sola unidad en varios términos municipales, o que por exigencia legal resulten inseparables.

1.6 Identificación catastral.-Se indicarán los datos catastrales en el caso que se conozcan.

2. ENTORNO PRÓXIMO

Las características del entorno, como factores influyentes en el valor, serán descritas de acuerdo con las instrucciones que siguen. Se considerará como entorno el espacio de mayor o menor amplitud en el que se ubica la finca, con características homogéneas, tanto físicas como estructurales, así como análogos hábitos de explotación, y dependencia de centros de aprovisionamiento y mercados.

2.1 Tipo de las explotaciones del entorno:

- Tipo de explotación agraria predominante.
- Dimensión predominante de las fincas.

2.2 Equipamiento.-Se caracterizarán los equipamientos que permiten o facilitan la explotación agraria.

Los datos solicitados en las fichas del anexo son suficientemente explícitos.

2.3 Infraestructura y su relación con la finca.-Aun cuando los datos considerados deben hacer referencia al entorno y, por tanto, se refieren a infraestructuras externas a la finca, se pretende obtener información acerca de la facilidad de uso de tales infraestructuras por parte de la finca objeto de tasación.

3. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

3.1 Características agrológicas.-En cuanto al suelo se indicarán los factores limitantes de textura, profundidad, pedregosidad, salinidad y pendiente, definiéndose las clases agrológicas.

Se indicarán, asimismo, las características de plusviometría y temperatura.

3.2 Masas de cultivo.-Los datos de este apartado harán referencia al actual destino de las diversas parcelas de la finca, así como las características de los cultivos leñosos que en ellas existan.

3.3 Mejoras.-Se indicará si la finca es de secano o regadío, alternativas, tipos de cultivo, marco de plantación, etc., señalando la superficie aproximada de cada uno de ellos.

Se cumplimentarán los apartados que figuran en el anexo. Especialmente se consignarán los estados de conservación, adecuación y suficiencia.

4. RÉGIMEN 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, reseñando sus características y duración.

5. INFORMACIÓN DEL 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 objeto de tasación; en el caso de 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.

Como conclusión de esta información se determinarán los precios unitarios de mercado para cada una de las clases que a efectos de análisis han sido consideradas para la finca objeto de tasación.

6. ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO

Para la determinación de la renta imputable a la finca en su explotación normal se procede al análisis técnico-económico de la misma. En los supuestos en los que la finca esté arrendada, la renta constituye un dato conocido.

Los resultados de la explotación de la finca se determinan a partir de los ratios medios habituales obtenidos en explotaciones similares, 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 consideran 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 la parte que le corresponda, lo que tendrá, a efectos de esta norma, la consideración de «Renta imputable a la tierra».

7. TASACIÓN

A efectos de tasación se toman como criterios de valoración los siguientes:

- Valor de realización o de mercado.
- Valor de capitalización.

7.1 Valor de realización o de mercado.-Se identifica con el precio que podría conseguirse en el mercado por la venta de la finca objeto de tasación, lograda en un periodo razonable de tiempo, siendo las partes competentes libres e informadas.

Este valor se estima, aplicando los precios unitarios determinados como consecuencia de la información de mercado a la superficie correspondiente a cada una de las clases que a efectos de análisis han sido consideradas para la finca objeto de tasación, añadiendo el correspondiente a las mejoras, que no estuviesen incluidos en ellos.

7.2 Valor de capitalización.-Se define como tal la estimación del precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición 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, o como suma del valor de capitalización de la renta imputable a la tierra y del valor actual de las mejoras.

El valor de capitalización de la renta imputable a la tierra se calcula actualizando a una determinada tasa de capitalización la renta anual imputable a la misma considerada como perpetua.

El valor actual de las mejoras se calcula como suma de la actualización, durante el plazo estimado como vida útil de las mismas, de la renta por ellas generada, y del valor actual residual.

La tasa de capitalización tanto para renta de la tierra como la de las mejoras se fijará según la tipología de la finca de que se trate, teniendo en cuenta que se opera en pesetas constantes. Como valor de referencia se toma la diferencia existente, en el momento de la tasación, entre la rentabilidad bruta de la Deuda Pública a largo plazo (última emisión), y el incremento del IPC de los últimos doce meses publicado por el INE, siendo circunstancias que deberán ser tenidas en cuenta para bajar o sobrepasar dicha cifra de referencia el riesgo en función del tipo e intensidad de la explotación y la liquidez.

8. VALOR DE TASACIÓN

Se tomará como valor de tasación el menor de los dos calculados anteriormente.

Documentación gráfica

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.).

Se adjuntará un segundo croquis, a mayor escala que el primero en el que se reflejen los suficientes detalles que permitan localizar y acceder hasta la finca objeto de tasación.

1. IDENTIFICACIÓN

1.1 Ubicación.

Término municipal Paraje
Comarca Provincia

1.2 Nombre por el que se conoce.

1.3 Linderos.

1.4 Superficie total.

Según título Ha. Real Ha.

1.5 Finca registral número.

2. ENTORNO

2.1 Tipificación.

2.2 Equipamiento.

Núcleos habituales de aprovisionamientos y servicios.
Mercados habituales para venta de productos.
Núcleo urbano residencia de empleados.

2.3 Infraestructura y su relación con la finca.

Acceso de la finca.

Distancias a carretera y estación ferrocarril.

Línea eléctrica utilizable más próxima.

3. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

3.1 Características agrológicas.

3.2 Masas de cultivo.

3.3 Mejoras.

3.3.1 Infraestructura interior:

- Red viaria:
- Electrificación:

Red:

Potencia instalada:

- Abancalamientos:
- Drenajes:
- Defensa contra la erosión:

3.3.2 Regadío:

- Agua disponible.

Procedencia:

Caudal:

Calidad:

Legalización:

- Instalaciones.

Elevación:

Altura geométrica:

m; bomba:

Sistema de riego:

3.3.3 Edificaciones.

Viviendas: Número, superficie y tipo.

Alojamientos ganaderos: Tipo, superficie, capacidad.

Naves almacenes: Tipo, superficie y destino.

Otros edificios: Tipo, superficie y destino.

4. RÉGIMEN TENENCIA

4.1 Explotación directa por la propiedad.

4.2 Explotación arrendada:

- Superficies afectadas: Ha.

- Características arrendamiento:

Tipo y fecha de contrato:

Renta actual:

pesetas/año.

Fecha resolución y prórrogas:

5. INFORMACIÓN DEL MERCADO

6. ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO

7. TASACIÓN

7.1 Valor de realización o de mercado.

7.2 Valor de capitalización.

8. VALOR DE TASACIÓN

9. OBSERVACIONES

(Fecha, firma, sello de la Sociedad de tasación y nombre.)

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

23216 ORDEN de 15 de octubre de 1985 sobre delegación de atribuciones en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Ilustrísimos señores:

La Ley 30/1984, de 2 de agosto, ha supuesto un cambio sustancial en la distribución de competencias en materia de administración de personal. La entrada en vigor de las nuevas normas que desarrollan las competencias en materia de personal,