



Tesis Doctoral

Determinación de las cualidades de valor
en la valoración de bienes inmuebles.
La influencia del nivel socioeconómico en
la valoración de la vivienda

Felipe A. de Lama Santos

Directores:

Prof. Dr. D. Joaquín Catalá Alís

Prof. Dr. D. José Vicente Ferrando Corell



UPV

Universitat Politècnica de València

Programa de Doctorado en Ingeniería Civil y Urbanismo
Escuela de Doctorado

Valencia, Julio 2017



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

**PROGRAMA DE DOCTORADO EN INGENIERÍA CIVIL Y URBANISMO
ESCUELA DE DOCTORADO**

TESIS DOCTORAL

**"DETERMINACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA
VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES.
LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN
DE LA VIVIENDA"**

Directores

Prof. Dr. D. Joaquín Catalá Alís
Prof. Dr. D. José Vicente Ferrando Corell

Doctorando

Felipe A. de Lama Santos

VALENCIA, Julio 2017

A Eduardo Salinas Damián
amigo y maestro en el arte de la valoración,
in memoriam

AGRADECIMIENTOS

Deseo expresar mi agradecimiento a los Drs. D. Joaquín Catalá Alís y D. José Vicente Ferrando Corell, directores de la presente tesis, por su dedicación y sus valiosas contribuciones durante la realización de este trabajo.

También expreso mi agradecimiento a los evaluadores de este documento las Dras. D^a Julia Margarita Núñez Tabales, D^a. Nuria Ceular Villamandos y D^a. Gemma María Ramírez Pacheco que con sus indicaciones han hecho que el documento sea mejor.

Al grupo de investigación del Departamento de Estadística, Econometría, Investigación operativa, Organización de Empresas y Economía Aplicada de la Universidad de Córdoba dirigido por el Dr. D. José María Caridad y Ocerín, por su apoyo y consejos.

A mis amigos del Instituto Tecnológico de Valoradores: Íñigo Aguirrezabala Valero de Bernabé, Rodrigo Naranjo Mota, reciente Doctor, José Ramón González de Rueda Ruiz y Felipe Fajardo Martín por su apoyo y dedicación.

A mi mujer Leonor y a mis hijos Felipe, Irene y María, por su apoyo incondicional. A mis padres por la educación recibida, y a mis hermanos que me cuidaron cuando era pequeño.

DETERMINACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

RESUMEN

La vivienda en España ocupa un lugar destacado en el presupuesto económico de la unidad familiar o unidad de convivencia, de forma que va a dedicar a su adquisición la parte más importante de sus ingresos, ya que en la mayoría de las ocasiones se compra con dinero ajeno constituyendo hipoteca.

En nuestro país existe una arraigada tradición de la vivienda en propiedad que alcanza el 82,7% de los hogares, uno de los más altos de Europa; muy por encima de Alemania, Francia, Italia o Portugal. La importancia del sector de la vivienda como generador de la riqueza familiar está fuera de toda duda, disponiendo de un parque que sobrepasa los 25 millones, alcanzando su valoración los 5 billones de euros en 2016, equivalente a 4,5 veces nuestro PIB.

Como consecuencia de la sobrevaloración de la vivienda y la creación de la burbuja inmobiliaria originada en el período comprendido entre los años 2003 y 2008, se ha producido un cambio en la estructura de la propiedad digno de mención, con cerca de 600.000 ejecuciones hipotecarias, siendo significativo que aún hoy en día, según informe de 2015 de Afi (Analistas Financieros Internacionales), habría cerca de 400.000 hogares cuyas hipotecas superarían al valor de las viviendas, que están ejerciendo en algunos casos una presión sobre la economía familiar inaguantable.

Todo ello, requiere una reflexión serena de los profesionales que intervienen en este sector sobre los métodos empleados en la valoración de la vivienda, y dar respuesta a cuestiones tales como: ¿cuáles son las cualidades de valor a tener en cuenta?, ¿se ha pagado por la vivienda más de lo que vale?, ¿han detectado los métodos de valoración la sobrevaloración de este inmueble?, ¿cómo afecta el nivel de renta disponible en la compra de la vivienda?, etc.

Con la finalidad de no caer en errores del pasado, se ha recurrido a la opinión directa de 53 expertos del sector mediante la aplicación del método delphi. Las conclusiones del trabajo revelan, entre otras cuestiones, que el método de comparación, utilizado por la práctica totalidad de profesionales (92,5%), no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda, ni los movimientos especulativos que han dado lugar a la burbuja inmobiliaria, o sencillamente la han ignorado.

Una vez analizado y completado el estado de la cuestión, y concluido la opinión de los expertos, ha quedado demostrado la influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda, procediéndose en consecuencia a su parametrización, de forma que, por una parte, el valor final de la vivienda no sobrepase el 30% de los ingresos mensuales disponibles, y por otra que no se supere el ratio de 4,6 veces los ingresos brutos anuales de la unidad familiar o unidad de convivencia, ya que con ello se asegura que se destinen a la vivienda los recursos necesarios, una vez que se han satisfecho las necesidades caseras y las actividades sociales normales.

Como conclusión final de la investigación, conviene resaltar que el objetivo principal de la misma es establecer un método alternativo al método de comparación ya que en caso contrario, dentro de poco tiempo nos encontraremos con otro ciclo alcista en el que la especulación vuelva a ser triste protagonista de la vivienda que está amparada por nuestra constitución.

DETERMINACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

RESUM

L'habitatge a Espanya ocupa un lloc destacat en el pressupost econòmic de la unitat familiar o unitat de convivència, de manera que va a dedicar a la seua adquisició la part més important dels seus ingressos, ja que en la majoria de les ocasions es compra amb diners aliens constituint hipoteca.

En el nostre país existeix una arrelada tradició de l'habitatge en propietat que aconsegueix el 82,7% de les llars, un dels més alts d'Europa; molt per sobre d'Alemaya, França, Itàlia o Protugal. La importància del sector de l'habitatge com a generador de la riquesa familiar està fora de tot dubte, disposant d'un parc que sobrepassa els 25 milions, aconseguint la seua valoració els 5 bilions d'euros en 2016, equivalent a 4,5 vegades nostre PIB.

Com a conseqüència de la sobrevaloració de l'habitatge i la creació de la bombolla immobiliària originada en el període comprés entre els anys 2003 i 2008, s'ha produït un canvi en l'estructura de la propietat digne d'esment, amb prop de 600.000 execucions hipotecàries, sent significatiu que encara avui dia, segons informe de 2015 de Afi (Analistes Financers Internacionals), hi hauria prop de 400,000 llars les hipoteques de les quals superarien al valor dels habitatges, que estan exercint en alguns casos una pressió sobre l'economia familiar inaguantable.

Tot açò, requereix una reflexió serena dels professionals que intervenen en aquest sector sobre els mètodes emprats en la valoració de l'habitatge, i donar resposta a qüestions tals com: quins són les qualitats de valor a tenir en compte?, s'ha pagat per l'habitatge més del que val?, han detectat els mètodes de valoració la sobrevaloració d'aquest immoble?, com afecta el nivell de renda disponible en la compra de l'habitatge?, etc.

Amb la finalitat de no caure en errors del passat, s'ha recorregut a l'opinió directa de 53 experts del sector mitjançant l'aplicació del mètode delphi. Les conclusions del treball revelen, entre altres qüestions, que el mètode de comparació, utilitzat per la pràctica totalitat de professionals (92,5%), no ha sigut capaç de detectar a temps la sobrevaloració de l'habitatge, ni els moviments especulatius que han donant lloc a la bombolla immobiliària o senzillament l'han ignorat.

Una vegada analitzat i completat l'estat de la qüestió, i conclòs l'opinió dels experts, ha quedat demostrat la influència del nivell socioeconòmic en la valoració de l'habitatge, procedint-se en conseqüència a la seua parametrització, de manera que, d'una banda, el valor final de l'habitatge no sobrepassa el 30% dels ingressos mensuals disponibles, i per una altra que no se supere el ràtio de 4,6 vegades els ingressos bruts anuals de la unitat familiar o unitat de convivència, ja que amb açò s'assegura que es destinen a l'habitatge els recursos necessaris, una vegada que s'han satisfet les necessitats casolanes i les activitats socials normals.

Com a conclusió final de la investigació, convé ressaltar que l'objectiu principal de la mateixa és establir un mètode alternatiu al mètode de comparació ja que en cas contrari, d'aquí a una mica temps ens trobarem amb un altre cicle alcista en el qual l'especulació torne a ser trist protagonista de l'habitatge que està emparada per la nostra constitució.

DETERMINACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

ABSTRACT

Housing in Spain occupies a prominent place in the economic budget of the household unit or family unit. Therefore, the family is going to devote most of their incomes to the acquisition of a home, which in the majority of cases is bought with external resources, engaging the household unit in a mortgage loan.

In our country, there exists a deep-rooted tradition of having home ownership. In Spain 82.7 % of homes are of this kind, one of the highest in Europe –far above Germany, France, Italy or Portugal. The importance of the housing sector as a generator of family wealth is out of doubt. This sector has a stock of more than 25 million, reaching a worth of €5 trillion, which is equivalent to 4,5 times Spain's GDP.

As a consequence of the overvaluation of housing and the creation of the housing bubble – originated in a period between 2003 and 2008- a noteworthy change in the ownership structure has occurred. Since housing bubble, almost 600,000 foreclosures have happened, being significant that nowadays –according to a 2015 Afi (Analistas Financieros Internacionales) report- there are about 400,000 homes whose mortgages are higher than the value of their homes. This is provoking in some cases an unsustainable pressure over household economy.

All this requires a calm reflection by the professionals of this sector about the methods used when stating the housing value, and to answer questions like the following as well: Which are the qualities of value to take into account? Have the buyers paid for a house more than its real value? Have the methods of value spotted the overvaluation of this housing? How levels of disposable incomes affect when buying housing? And etcetera.

In order to avoid past mistakes, 53 experts in the sector have been directly questioned by using the Delphi method. The findings of the work reveal, among other questions, that the method of comparison used by the practical entirety of professionals (92.5 %) was not capable of early detecting housing overvaluation, neither of detecting the speculative movements that provoked the housing bubble; sometimes the professionals simply overlooked these problems.

Once analyzed and completed the state of play and concluded the experts' opinion, the influence of socioeconomic status has been proven essential when valuing the housing. As a consequence, this socioeconomic status has been parameterized; so on one side, the final value of the housing should not exceed the 30 % of the available monthly income and on the other side, the final value should not exceed the 4.6 gross annual earnings ratio of the household unit or family unit. By doing so, we ascertain that the necessary resources are allocated to the housing, once the basic needs and normal social activities have been satisfied.

As a final conclusion of the research, it is convenient to highlight that its main objective is to establish an alternative method to the comparison method. Otherwise, in short time we will find another upward trend with speculation being a sad protagonist of housing, which is given full protection in our Constitution.

DETERMINACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA VALORACIÓN DE
BIENES INMUEBLES.

*LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN
DE LA VIVIENDA*

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	21
1.1 OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO	23
1.2 INFLUENCIA DE LA VIVIENDA EN LA ECONOMÍA DEL PAÍS	26
1.2.1 LA CONSTRUCCIÓN Y SU RELACIÓN CON LA ECONOMÍA DEL PAÍS	26
1.2.2 EL EFECTO DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE EL EMPLEO.....	28
1.2.3 EL SECTOR DE LA VIVIENDA COMO GENERADOR DE LA RIQUEZA FAMILIAR	29
1.3 INTERÉS OBJETIVO DEL TEMA Y CONEXIÓN BIBLIOGRÁFICA	33
1.4 IMPORTANCIA ECONÓMICA DE LA VALORACIÓN	36
1.5 CARÁCTER SUBJETIVO DE LA VALORACIÓN	38
1.6 NECESIDAD DE OBJETIVAR LA VALORACIÓN	40
1.7 METODOLOGÍA Y LÓGICA DE LA INVESTIGACIÓN	41
CAPÍTULO 2. TEORÍA DEL VALOR Y DE LA VALORACIÓN	43
2.1 ORÍGENES Y DESCRIPCIÓN DE LAS ESCUELAS DE LA TEORÍA DEL VALOR ECONÓMICO.....	45
2.1.1 ESCUELA CLÁSICA.....	46
2.1.2 ESCUELA NEOCLÁSICA	50
2.1.3 ESCUELA KEYNESIANA.....	53
2.2 FORMACIÓN DE LOS VALORES URBANOS.....	53
2.2.1 TEORÍA DE LA ACCESIBILIDAD	54
2.2.2 TEORÍA DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ESPACIO URBANO	59
2.2.3 TEORÍA DE LA JERARQUIZACIÓN SOCIAL DEL ESPACIO URBANO	59
2.3 CONCEPTOS BÁSICOS. GLOSARIO DE TÉRMINOS	68
2.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN	79
2.4.1 VALORACIONES DE INTERÉS PÚBLICO Y PRIVADO	79
2.4.1.1 Valoraciones de interés público	79
2.4.1.2 Valoraciones de interés privado.....	81
2.4.2 NORMATIVA QUE CONTIENE LOS CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN.....	81
2.4.3 NORMATIVA GENERAL SOBRE VALORACIÓN.....	82
2.4.3.1 Normativa de aplicación directa según finalidad	83
2.4.3.2 Otra normativa relacionada con la valoración	84
2.4.3.3 Normativa de aplicación en la vivienda de protección oficial	85
2.4.3.4 Normativa urbanística	92

CAPÍTULO 3. MÉTODOS DE VALORACIÓN	97
3.1 MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS EN LA PRÁCTICA HABITUAL	99
3.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN	105
3.2.1 REQUISITOS Y CAMPO DE APLICACIÓN	106
3.2.2 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO	110
3.2.2.1 Establecimiento de las cualidades y características propias del inmueble que influyen en su valor	110
3.2.2.2 Análisis del segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables	111
3.2.2.3 Selección de la información obtenida y homogeneización de la muestra	116
3.2.2.4 Asignación del valor del inmueble	140
3.2.2.5 Ajuste del valor de comparación	141
3.2.3 LIMITACIONES DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN	141
3.3 MÉTODO BETA	142
3.3.1 DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO	142
3.3.2 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO	143
3.3.3 SIMPLIFICACIÓN DEL MÉTODO BETA. MÉTODO TRIANGULAR	144
3.4 OTROS MÉTODOS BASADOS EN TÉCNICAS COMPARATIVAS	147
3.4.1 TEORÍA DE LAS VARIABLES REGIONALIZADAS	147
3.4.1.1 Concepto de variable regionalizada	148
3.4.1.2 Procedimiento de aplicación	148
3.4.2 MÉTODO DE LOS PRECIOS HEDÓNICOS	149
3.4.2.1 Conceptos generales	149
3.4.2.2 Fundamentos del enfoque hedónico	150
3.4.2.3 Limitaciones del modelo hedónico	151
3.4.2.4 Aportaciones del MPH a la valoración inmobiliaria	152
3.4.3 INTELIGENCIA ARTIFICIAL. REDES NEURONALES ARTIFICIALES (RNA)	154
3.4.3.1 Concepto y consideraciones generales	154
3.4.3.2 Modelos y tipos de redes neuronales artificiales	155
3.4.3.3 Aportaciones de las RNA a la valoración inmobiliaria	158
3.5 MÉTODO DEL COSTE	159
3.5.1 CONCEPTO Y CONSIDERACIONES GENERALES	159
3.5.2 COSTE DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZAMIENTO	160
3.5.3 CÁLCULO DEL COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO (C_{RB})	161
3.5.3.1 Consideraciones generales	161
3.5.3.2 Coste de construcción por contrata (C_C)	162
3.5.3.3 Coste de ejecución material (C_{EM})	162
3.5.3.4 Honorarios facultativos (H_F)	165
3.5.3.5 Gastos fiscales (G_F)	166
3.5.3.6 Gastos de promoción (G_P)	167
3.6 MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	169
3.6.1 CONCEPTO Y CONSIDERACIONES GENERALES	169
3.6.2 REQUISITOS Y CAMPO DE APLICACIÓN	169
3.6.3 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL VALOR DE ACTUALIZACIÓN	170

3.6.3.1	Estimación de los flujos de caja.....	170
3.6.3.2	Determinación del valor de reversión del inmueble	175
3.6.3.3	Determinación del tipo de actualización	177
3.6.3.4	Fórmula de cálculo del valor por actualización	179
3.6.3.5	Limitaciones del método de actualización de rentas.....	184
3.7	MÉTODO RESIDUAL	185
3.7.1	CONCEPTOS Y CONSIDERACIONES GENERALES	185
3.7.2	NORMATIVAS Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN	186
3.7.3	MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.....	187
3.7.3.1	Requisitos para la utilización del método.....	187
3.7.3.2	Procedimiento de cálculo	188
3.7.3.3	Normativa catastral. R.D. 1020/1993	192
3.7.3.4	Normativa para ciertas finalidades financieras. Orden ECO/805/2003	193
3.7.3.5	Reglamento de la Ley del Suelo (R.D. 1492/2011).....	194
3.7.4	MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO.....	195
3.7.4.1	Requisitos para la utilización del método.....	195
3.7.4.2	Procedimiento de cálculo	195
3.7.4.3	Cálculo del valor de mercado del inmueble	196
3.8	MÉTODO DEL ANÁLISIS CUALITATIVO	196
3.8.1	CONSIDERACIONES GENERALES	199
3.8.2	DEFINICIÓN DEL OBJETO DE TASACIÓN	200
3.8.3	CUALIDADES QUE INFLUYEN EN LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE	200
3.8.4	PARAMETRIZACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR	201
3.8.5	ECUACIONES DE CÁLCULO	207
CAPÍTULO 4. MARCO TEÓRICO Y ESTADO DE LA CUESTIÓN		209
4.1	BASES TEÓRICAS.....	211
4.2	ESTADO ACTUAL DEL CONOCIMIENTO DEL PROBLEMA	212
4.2.1	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	215
4.2.2	VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES. DEFINICIÓN.....	219
4.3	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	224
4.3.1	DISPERSIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA VALORACIÓN	225
4.3.2	ASOCIACIONES EN EL ÁMBITO DE LA VALORACIÓN	226
4.3.2.1	Asociaciones de ámbito internacional	227
4.3.2.2	Asociaciones en España.....	228
4.3.2.3	Sociedades de tasación homologadas por el Banco de España	230
4.3.3	DIVERSIDAD DE PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN LA VALORACIÓN.....	231
4.3.4	INCIDENCIA DE LA COMPRA DE LA VIVIENDA EN EL PRESUPUESTO FAMILIAR O UNIDAD DE CONVIVENCIA	235
4.3.5	LA RESPONSABILIDAD DE LA VALORACIÓN EN LA CRISIS DEL SECTOR.....	236
4.4	ESTANCAMIENTO DE LA TEORÍA DEL VALOR	241
4.5	PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.....	243
4.5.1	DELIMITACIÓN.....	243
4.5.2	METODOLOGÍA EMPLEADA Y LÓGICA DE LA INVESTIGACIÓN.....	243

CAPÍTULO 5. INFLUENCIA DE LAS CUALIDADES DEL INMUEBLE EN EL APRECIO DE SU VALOR COMO VIVIENDA	245
5.1 APORTACIÓN DE AUTORES DE PUBLICACIONES Y CONCURRENCIA DE EXPERTOS	247
5.2 PARTICIPACIÓN DE EXPERTOS DEL SECTOR. METODOLOGÍA DE PREVISIÓN DELPHI.....	248
5.2.1 ENCUESTA LANZADA A LOS EXPERTOS	249
5.2.2 EXPERTOS PARTICIPANTES EN LA INVESTIGACIÓN	254
5.2.3 METODOLOGÍA EMPLEADA.....	254
5.2.4 RESPUESTAS DADAS AL CUESTIONARIO	255
5.2.5 ANÁLISIS INDIVIDUALIZADO DE LAS RESPUESTAS DADAS POR LOS EXPERTOS...304	
5.2.6 CUESTIONES QUE HAN ALCANZADO EL CONSENSO ENTRE LOS EXPERTOS	309
5.2.7 CUESTIONES QUE NO HAN ALCANZADO EL CONSENSO ENTRE LOS EXPERTOS	310
5.2.8 CUESTIONES CON ESCASA PARTICIPACIÓN DE LOS EXPERTOS	311
5.2.9 OTRAS CUESTIONES PLANTEADAS.....	312
5.3 RESULTADOS DE LA CONSULTA.....	312
5.4 NECESIDAD DE INVESTIGAR EN NUEVOS MODELOS	318
5.5 CONCLUSIONES FINALES DE LA CONCURRENCIA DE EXPERTOS	319
CAPÍTULO 6. CUANTIFICACIÓN DEL VALOR EN LA VIVIENDA	321
6.1 CUANTIFICACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA VIVIENDA	323
6.1.1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR	324
6.1.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR	334
6.2 FÓRMULA GENERAL DE APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DE COMPONENTES	336
6.2.1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR	336
6.2.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR	339
CAPÍTULO 7. PARAMETRIZACIÓN DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO	341
7.1 INFLUENCIA DEL NIVEL DE RENTA DE LA UNIDAD FAMILIAR O UNIDAD DE CONVIVENCIA EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA.....	343
7.1.1 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE LA UNIDAD FAMILIAR POR CONCEPTOS	345
7.1.2 LA RENTA DISPONIBLE EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA.....	363
7.1.3 DEFINICIÓN DE LOS NIVELES SOCIOECONÓMICOS	364
7.2 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR K DE MERCADO EN FUNCIÓN DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO	365
7.3 ESTUDIO DEL VALOR DE VENTA DE LA VIVIENDA.....	368
7.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR K DE MERCADO EN FUNCIÓN DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO	373
7.4.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS	373
7.4.1.1 Variación del valor de repercusión de la vivienda en función de la distancia a centro y del nivel socioeconómico	374
7.4.1.2 Variación del valor de repercusión de la vivienda de cada nivel socioeconómico en función de la distancia a centro	378
7.4.2 DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE BASE DE REPERCUSIÓN DEL SUELO V_B	385

CAPÍTULO 8. VALIDACIÓN DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA	387
8.1 INTRODUCCIÓN	389
8.2 VALIDACIÓN BASADA EN MODELO DE RED NEURONAL ARTIFICIAL Y MODELO DE REGRESIÓN.....	390
8.2.1 INTRODUCCIÓN.....	390
8.2.2 DESCRIPCIÓN PREVIA	393
8.2.3 REDUCCIÓN DE DIMENSIÓN DE LAS VARIABLES EXPLICATIVAS.....	403
8.2.4 ESTIMACIÓN DE VALORES	404
8.2.4.1 Aplicación basada en un modelo de Red Neuronal Artificial.....	404
8.2.4.2 Aplicación basada en un modelo de regresión.....	408
8.3 COMPROBACIÓN DE VALORES EN LOS CASOS CONSIDERADOS	410
8.4 APLICACIÓN DIRECTA DEL MÉTODO DEL ANÁLISIS CUALITATIVO A LA VALORACIÓN DE TRES VIVIENDA CONCRETAS	414
8.4.1 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 1	417
8.4.2 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 2	420
8.4.3 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 3	424
CAPÍTULO 9. CONCLUSIONES Y FUTURAS VÍAS DE INVESTIGACIÓN	429
9.1 CONCLUSIONES	431
9.2 FUTURAS VÍAS DE INVESTIGACIÓN	434
CAPÍTULO 10. SOPORTE DOCUMENTAL	435
10.1 BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA.....	437
10.2 EXPERTOS PARTICIPANTES EN LA INVESTIGACIÓN. MÉTODO DELPHI	451
10.3 ESTUDIO DE LA VIVIENDA	454
ANEXOS. PUBLICACIONES	593
ANEXO N°1. REVISTA CT/CATASTRO, n°83. Determinación de las cualidades de valor: Influencia de la renta disponible en la adquisición de la vivienda	595
ANEXO N°2. REVISTA CyTET, n°189. La necesidad de nuevas propuestas metodológicas de valoración en la vivienda.....	619

Tablas

Tabla 1. Relación del PIB general y VAB de la construcción.....	26
Tabla 2. Desglose de la construcción por subsectores.....	28
Tabla 3. Vivienda con ejecución hipotecaria iniciada según estado de la vivienda.....	30
Tabla 4. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ.....	30
Tabla 5. Viviendas según tipo de vivienda y año de construcción (agregado) del edificio.....	31
Tabla 6. Distribución del stock de viviendas nuevas por comunidades autónomas.....	32
Tabla 7. Viviendas según tipo de vivienda y estado del edificio.....	33
Tabla 8. Estructura de los hogares por país.....	35
Tabla 9. Resumen de las hipotecas constituidas en el período 2003-2016.....	37
Tabla 10. Representantes de la Escuela Clásica por orden cronológico.....	50
Tabla 11. Representantes de la Escuela Neoclásica por orden cronológico.....	53
Tabla 12. Niveles socioeconómicos según el método del análisis cualitativos.....	60
Tabla 13. Autores representativos de la teoría del valor.....	66
Tabla 14. Normativa de aplicación en la vivienda de protección oficial.....	85
Tabla 15. Legislación autonómica de carácter general de urbanismo.....	92
Tabla 16. Clasificación de los métodos de valoración.....	99
Tabla 17. Aplicación de los métodos de valoración en función del inmueble.....	100
Tabla 18. Clases de oferentes y demandantes.....	107
Tabla 19. Procedimiento de cálculo del método de comparación.....	110
Tabla 20. Principales cualidades de la vivienda.....	111
Tabla 21. Otras cualidades de valor de la vivienda.....	111
Tabla 22. Ficha de campo para la toma de datos de la vivienda.....	112
Tabla 23. Homogeneización de testigos comparables.....	123
Tabla 24. Coeficiente de homogeneización en función de la superficie (m ² construidos).....	127
Tabla 25. Coeficiente de homogeneización en función de la antigüedad (años).....	127
Tabla 26. Coeficiente de homogeneización en función de la localización y calidad de la construcción.....	127
Tabla 27. Coeficiente de homogeneización en función de la superficie (m ² construidos).....	128
Tabla 28. Estados de conservación. Método de Ross-Heideck.....	129
Tabla 29. Factor de zona.....	129
Tabla 30. Factor de homologación por ubicación en el bloque o manzana Fpb.....	130
Tabla 31. Factor de calidad de la vivienda Fcv.....	131
Tabla 32. Factor de calidad del proyecto Fcp.....	132
Tabla 33. Coeficientes de ponderación se solar destinado a vivienda.....	132
Tabla 34. Coeficiente reductor o multiplicador en función de la conservación.....	133
Tabla 35. Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.....	135
Tabla 36. Coeficiente corrector por antigüedad (Catastro).....	137
Tabla 37. Adaptación del cuadro de coeficientes de la norma 20 NTV93 a la propuesta de clasificación de edificios y construcciones urbanas de uso residencial.....	138
Tabla 38. Coeficiente corrector por conservación (Catastro).....	139

Tabla 39. Coeficientes correctores de los valores del suelo y las construcciones.....	139
Tabla 40. Aportaciones a la valoración de inmuebles urbanos mediante MPH.....	153
Tabla 41. Aportaciones a la valoración de inmuebles urbanos mediante MPH en España.....	154
Tabla 42. Aportaciones de RNA a la valoración fuera de España	158
Tabla 43. Aportaciones de RNA a la valoración inmobiliaria en España	159
Tabla 44. Desglose medios de la construcción por capítulos.....	164
Tabla 45. Estimación de los honorarios facultativos referidos al coste de ejecución material .	166
Tabla 46. Tipo de gravamen del ICIO según población.....	166
Tabla 47. Porcentajes fijados para determinar la tasa anual mínima	178
Tabla 48. Prima de riesgo en función del tipo de inmueble	190
Tabla 49. Margen de beneficio del promotor según el tipo de inmueble	191
Tabla 50. Valor orientativo del factor FI.....	193
Tabla 51. Esquema de las fases contempladas en la aplicación del método residual dinámico	195
Tabla 52. Determinación de la categoría comercial y nivel comercial	206
Tabla 53. Publicaciones de autores españoles por orden cronológico en los últimos 30 años..	213
Tabla 54. Otras asociaciones sin ánimo de lucro en el ámbito de la valoración y tasación	229
Tabla 55. Sociedades de tasación homologadas por el Banco de España.....	230
Tabla 56. La sobrevaloración en la vivienda (Invertia: 8/10/2010)	317
Tabla 57. Determinación de la superficie construida de módulo de nivel (Scmn) y coeficientes del nivel de construcción	327
Tabla 58. Coeficiente de depreciación por antigüedad	329
Tabla 59. Coeficiente de valor en función de la calidad y nivel de urbanización.....	333
Tabla 60. Coeficiente de las cualidades de valor de zona (ΣC_z).....	337
Tabla 61. Coeficiente de depreciación según cualidades de la vivienda y del edificio (C_{DVE}).	338
Tabla 62. Régimen de tenencia de la vivienda principal.....	343
Tabla 63. Ratio de dudosos (porcentaje).....	345
Tabla 64. Gasto total y gasto medios por grupo de gasto.....	348
Tabla 65. Gasto medio por hogar	349
Tabla 66. Gasto medio por persona.....	350
Tabla 67. Distribución porcentual por grupo de gasto	351
Tabla 68. Distribución porcentual de hogares según nivel de ingresos	352
Tabla 69. Estructura del gasto de la vivienda según nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar.....	353
Tabla 70. Clasificación de municipios por tamaño	355
Tabla 71. Distribución del gasto medio por hogar según tamaño del municipio	355
Tabla 72. Índice sobre la media del gasto medio por persona	356
Tabla 73. Gastos medios y estructura del gasto según tamaño del municipio de residencia ...	356
Tabla 74. Media de hogares y personas según tamaño del municipio de residencia	357
Tabla 75. Hogares según su composición. Año 2015	357
Tabla 76. Gastos medios por hogar destinados a la vivienda.....	358
Tabla 77. Porcentaje de trabajadores en función de su ganancia con respecto al S.M.I.	358
Tabla 78. Evolución del SMI e IPREM en el período 2004-2017	359

Tabla 79. Límite máximo y mínimo de ingresos para el acceso a la vivienda protegida.....	361
Tabla 80. Niveles socioeconómicos	365
Tabla 81. Ingresos brutos y netos anuales en función del nivel socioeconómico	368
Tabla 82. Cualidades de valor. número de casos posibles	369
Tabla 83. Cualidades de valor y criterios elegidos en el estudio de mercado de la vivienda....	370
Tabla 84. Valores de repercusión de la vivienda. Casos 2, 14, 23 y 35	371
Tabla 85. Determinación del K de mercado en función de los ingresos brutos	373
Tabla 86. Valor de repercusión de la vivienda y del suelo en distancia a centro 1, según criterios	374
Tabla 87. Valor de repercusión de la vivienda y del suelo en distancia 2, según criterios	375
Tabla 88. Valor de repercusión de la vivienda y del suelo en distancia 3, según criterios	376
Tabla 89. Valor de repercusión de la vivienda y del suelo en distancia 4, según criterios	377
Tabla 90. Valor de la vivienda según nivel socioeconómico y distancia a centro,	378
Tabla 91. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico bajo-bajo	378
Tabla 92. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico bajo-medio.....	379
Tabla 93. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico bajo-alto.....	380
Tabla 94. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico medio-bajo.....	380
Tabla 95. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico medio-medio.....	381
Tabla 96. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico medio-alto.....	382
Tabla 97. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico alto-bajo.....	382
Tabla 98. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico alto-medio.....	383
Tabla 99. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico alto-alto.....	384
Tabla 100. Cualidades. Casos 14, 59, 104 y 113.....	384
Tabla 101. Valores de venta y cualidades de valor de los casos 14, 59, 104 y 113	385
Tabla 102. Determinación del coeficiente base de repercusión del suelo vivienda	385
Tabla 103. Cualidades de valor y nuevos criterios alternativos en el estudio de mercado de la vivienda.....	411
Tabla 104. Comprobación de los resultados obtenidos	413

Figuras

Figura 1.	Evolución del PIB general y del VAB de la construcción.....	27
Figura 2.	Evolución del VAB de la construcción respecto al PIB	27
Figura 3.	Porcentaje de viviendas según uso	32
Figura 4.	Hipotecas constituidas en el período 2003-2016.....	37
Figura 5.	Esquema de los valores del suelo en función de la accesibilidad (Alonso, 1964).....	55
Figura 6.	Curva de renta	56
Figura 7.	Plano de distancia a centro	58
Figura 8.	Plano de distancia a centro en ciudades policéntricas	58
Figura 9.	Modelo sectorial de distribución del espacio según Hoyt	60
Figura 10.	Equilibrio en mercado de competencia perfecta.....	108
Figura 11.	Campana de Gauss. Función de distribución normal	117
Figura 12.	Recta de regresión lineal	119
Figura 13.	Distribución de la función beta.....	143
Figura 14.	Distribución beta (valor de mercado y variable externa).....	144
Figura 15.	Superposición función beta-triangular.....	145
Figura 16.	Método triangular (1º caso).....	145
Figura 17.	El equilibrio hedónico del mercado.....	151
Figura 18.	Ejemplo de Red Neuronal Artificial para la valoración de inmuebles	156
Figura 19.	Esquema de funcionamiento de una Red Neuronal Artificial	157
Figura 20.	Esquema de funcionamiento de una neurona. Fase de corrección.....	158
Figura 21.	Desglose del coste total del inmueble.....	160
Figura 22.	Esquema de las fases contempladas en la aplicación del método de actualización de rentas	170
Figura 23.	Esquema de las fases contempladas en la aplicación del método residual estático	188
Figura 24.	Factores relacionados con el valor.....	235
Figura 25.	Ratio de créditos dudosos para la adquisición y rehabilitación de la vivienda.....	345
Figura 26.	Gasto total y gastos medios por grupo de gasto	348
Figura 27.	Gasto medio por hogar, total y vivienda.....	349
Figura 28.	Gasto medio por persona: total y vivienda (grupo 4)	350
Figura 29.	Distribución porcentual del gasto por vivienda	351
Figura 30.	Distribución porcentual del gasto medio por persona, período 2006-2015	352
Figura 31.	Distribución porcentual de hogares según nivel de ingresos	353
Figura 32.	Estructura del gasto de la vivienda según nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar en el período 2006-2015.....	354
Figura 33.	Valores medios de la carga de la vivienda según nivel de ingresos netos regulares del hogar.....	354
Figura 34.	Distribución del gasto medio del hogar según tamaño del municipio	355
Figura 35.	Valores medios del gasto medio por hogar según el tamaño del municipio.....	356
Figura 36.	Evolución del SMI e IPREM en el período 2004-2017.....	360
Figura 37.	Ratio de créditos dudosos.....	363
Figura 38.	Accesibilidad a la vivienda.....	364
Figura 39.	Distancia a centro 1. Variación del valor de repercusión en función del nivel socioeconómico	374
Figura 40.	Valores de repercusión del suelo.....	374

Figura 41. Distancia a centro 2. Variación del valor de repercusión en función del nivel socioeconómico	375
Figura 42. Valores de repercusión del suelo.....	375
Figura 43. Distancia a centro 3. Variación del valor de repercusión en función del nivel socioeconómico	376
Figura 44. Valores de repercusión del suelo	376
Figura 45. Distancia a centro 4. Variación del valor de repercusión en función del nivel socioeconómico	377
Figura 46. Valores de repercusión del suelo	377
Figura 47. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico bajo-bajo.....	379
Figura 48. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico bajo-medio.....	379
Figura 49. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico bajo-alto.....	380
Figura 50. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico medio-bajo.....	381
Figura 51. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico medio-medio....	381
Figura 52. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico medio-alto.....	382
Figura 53. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico alto-bajo.....	383
Figura 54. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico alto-medio.....	383
Figura 55. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico alto-alto.....	384
Figura 56. Variación del valor de repercusión de la vivienda en función de la distancia a centro	385

Introducción

Capítulo 1

ÍNDICE

1.1 OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO	23
1.2 INFLUENCIA DE LA VIVIENDA EN LA ECONOMÍA DEL PAÍS	26
1.2.1 LA CONSTRUCCIÓN Y SU RELACIÓN CON LA ECONOMÍA DEL PAÍS	28
1.2.2 EL EFECTO DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE EL EMPLEO.....	28
1.2.3 EL SECTOR DE LA VIVIENDA COMO GENERADOR DE LA RIQUEZA FAMILIAR	29
1.3 INTERÉS OBJETIVO DEL TEMA Y CONEXIÓN BIBLIOGRÁFICA	33
1.4 IMPORTANCIA ECONÓMICA DE LA VALORACIÓN	36
1.5 CARÁCTER SUBJETIVO DE LA VALORACIÓN.....	38
1.6. NECESIDAD DE OBJETIVAR LA VALORACIÓN	40
1.7 METODOLOGÍA Y LÓGICA DE LA INVESTIGACIÓN	41

1.1 OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO

En España existe una arraigada tradición de la vivienda en propiedad que alcanza el 82,7%, teniendo su adquisición una incidencia cuantitativa relevante en el presupuesto de la economía familiar o unidad de convivencia, ya que en la mayoría de las ocasiones se compra con dinero ajeno constituyendo hipoteca.

En el período comprendido entre los años 2003 y 2008, se produjo una sobrevaloración en la vivienda, y como consecuencia la burbuja inmobiliaria, que debe llevar a reflexión a los profesionales que intervienen en este sector, y dar respuesta a cuestiones tales como: ¿cuáles son las cualidades de valor a tener en cuenta?, ¿se ha pagado por la vivienda más de lo que vale?, ¿han detectado los métodos de valoración, y en particular el método de comparación la sobrevaloración de este inmueble?, ¿cómo ha influido la burbuja inmobiliaria en la economía doméstica?, ¿cómo afecta el nivel de renta disponible en la compra de la vivienda?, etc.

Teniendo en cuenta que los métodos tradicionales no han sido capaces de detectar a tiempo la sobrevaloración y los elementos especulativos, y con la finalidad de no volver a caer en errores del pasado, se ha planteado la necesidad de recurrir a nuevas propuestas metodológicas que tiendan a objetivar al máximo la valoración, eliminando cualquier vestigio de sobrevaloración, ya que en caso contrario estaríamos validando precios de adquisición superiores al valor real de la vivienda, con el consiguiente perjuicio para la economía familiar debido al fuerte impacto que tiene la misma en su presupuesto, gravando artificialmente un bien de primera necesidad que está amparado por nuestra Constitución.

Como veremos, el método de comparación utilizado por la práctica totalidad de los profesionales (92,5%), y metodologías afines, no ha sido capaz de detectar a tiempo la creación de la burbuja inmobiliaria en torno a la vivienda, estando justificada la necesidad de investigar en nuevas metodologías de valoración, que partiendo de las cualidades de valor se proceda a su parametrización, y posterior aplicación de las ecuaciones de cálculo, estando fundamentada la línea de investigación que se acomete.

En consecuencia, el presente trabajo consiste en cuantificar la influencia que tiene el nivel socioeconómico en la compra de la vivienda en España. Para ello, se determinará para esta cualidad de valor (nivel socioeconómico) su componente económico en función de la renta disponible que la unidad familiar o unidad de convivencia puede destinar para la compra de la vivienda, una vez que ha satisfecho las necesidades básicas.

La economía doméstica que no se ajusta a esta situación, lo más probable es que pierda la vivienda, ya que soportará unos pagos superiores a los deseados, que no podrá mantenerlos durante un tiempo prolongado.

Por tanto, estableceremos una clasificación de los niveles socioeconómicos (nivel de renta disponible de la unidad familiar), que se determinará en función del número de veces que cada nivel contenga al Salario Mínimo Interprofesional (SMI), asimismo, de igual forma se podrá referir al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), creado en virtud del Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, artículo 2, apartado 1:

«Para que pueda utilizarse como indicador o referencia del nivel de renta que sirva para determinar la cuantía de determinadas prestaciones, beneficios o servicios públicos, y pueda sustituir en esta función al salario mínimo interprofesional, se crea el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM)».

Para cada nivel socioeconómico definido obtendremos un coeficiente K_i , de forma que una vez parametrizada esta cualidad de valor, habrá una correlación entre ella y su componente económico expresado en euros.

Para alcanzar los objetivos planteados, se estructura el trabajo en 10 capítulos, siendo una síntesis de los mismos el siguiente:

En el capítulo 1, a modo de introducción, se aborda la influencia que tiene la vivienda en la economía del país, y por extensión en la economía familiar, justificando el interés objetivo en el tema, planteando aspectos tales como la importancia económica de la valoración y el carácter subjetivo y la necesidad de objetivar ésta. Por último, en este capítulo se marcan las líneas maestras de la metodología de la investigación.

En el capítulo 2 se desarrolla la teoría de valor, partiendo de los conceptos defendidos por las distintas escuelas: clásica, neoclásica y keynesiana; asimismo, se describe la formación de los valores urbanos surgida como consecuencia de las investigaciones llevadas a cabo, principalmente por los economistas urbanos americanos. Por otra parte, en el apartado de glosario de términos, se describen las distintas definiciones relacionadas con la valoración que servirán de marco en los capítulos siguientes para comprender mejor el trabajo propuesto. Por último, se describen las principales asociaciones a nivel internacional relacionadas con esta disciplina y se enumera la principal normativa relacionada con el mundo de la valoración.

En el capítulo 3 se describen con la exhaustividad que requiere este trabajo los métodos de valoración empleados en la práctica habitual: método de comparación; método del coste; método residual estático y dinámico; método de actualización de rentas, así como las metodologías basadas en la teoría de las variables regionalizadas; precios hedónicos; redes neuronales artificiales, y por último, se aborda el método del análisis cualitativo, sobre el que se determinará la influencia que tiene el nivel socioeconómico en la adquisición de la vivienda.

En cada caso se indican los conceptos en los que se basa el método, así como el campo de aplicación de cada uno de ellos, procedimientos de cálculo, y las fórmulas o metodología utilizada, que nos ayudará al estudio del estado de la cuestión y al planteamiento del problema.

El capítulo 4 se dedica al marco teórico y al estado de la cuestión, analizando las bases teóricas. Posteriormente se describe el estado actual del conocimiento del problema, recorriendo los antecedentes históricos y planteando el problema de la valoración: dispersión de resultados; diversidad de profesionales que intervienen; incidencia de la compra de la vivienda en el presupuesto familiar, y la responsabilidad de la valoración en la crisis del sector inmobiliario. Por otra parte, se analiza el estancamiento de la teoría del valor y el planteamiento de la investigación, fijando la delimitación de ésta y la metodología empleada y lógica de la investigación.

En el capítulo 5, se acomete la influencia de las cualidades del inmueble en el precio de la vivienda. A tal fin, se recoge y analiza pormenorizadamente las aportaciones de 53 expertos independientes que han participado en el método Delphi, dando respuesta a las 33 cuestiones planteadas, en la que se concluye que es necesario investigar en nuevos modelos en la valoración.

Por su parte, en el capítulo 6 se determinan las cualidades de valor de la vivienda plurifamiliar y unifamiliar, y se describen las ecuaciones de cálculo que resultan de aplicación, definiéndose sus componentes.

En el capítulo 7 se procede a la parametrización del nivel socioeconómico, cualidad principal objeto de este trabajo. Se analiza la influencia del nivel de renta de la unidad familiar o unidad de convivencia: distribución de los gastos de la unidad familiar por conceptos; la renta disponible en la adquisición de la vivienda y la definición de los niveles socioeconómicos. Por otra parte, se establecen los criterios para la determinación del valor K de mercado en función del nivel socioeconómico, realizándose un estudio del valor de venta de la vivienda con la aportación de 1.296 casos diferentes. Por último, se determina el valor de K en función del nivel socioeconómico.

En el capítulo 8 se indica la validación de la metodología propuesta tanto en el marco teórico como en el práctico que se ha llevado a cabo por medio de los profesionales que integran el Instituto Tecnológico de Valoradores.

En el capítulo 9, se describen las conclusiones del trabajo y las futuras vías de investigación.

Por último, en el capítulo 10, se enumera en primer lugar la bibliografía que se ha consultado para la realización del trabajo, en el apartado siguiente se relacionan los 53 expertos que han participado en el proceso de investigación mediante la aplicación del método delphi, y finalmente se aporta el cálculo de los mencionados casos de inmuebles, indicándose los distintos valores de repercusión de la vivienda resultantes

según supuesto, así como los valores del suelo correspondientes, y el porcentaje que supone el valor del suelo con respecto al valor de venta de la vivienda.

1.2 INFLUENCIA DE LA VIVIENDA EN LA ECONOMÍA DEL PAÍS

La construcción en general, y la vivienda en particular, tienen una relevancia importante en la economía. En este sentido, podemos destacar a grandes rasgos, tres indicadores relacionados con la riqueza el país:

1.2.1 LA CONSTRUCCIÓN Y SU RELACIÓN CON LA ECONOMÍA DEL PAÍS

La construcción es uno de los sectores más importantes de la economía por varios motivos. En primer lugar, cabe destacar las sinergias que genera en otros sectores colaterales, produciendo un efecto arrastre; según las estadísticas, por cada euro y empleo directo en la construcción se generan 0,77 euros y 0,57 empleos adicionales en sectores afines. Por otra parte, en períodos de expansión, el sector de la construcción suele crecer por encima del conjunto de la economía. No obstante, es un sector que depende en demasía del ciclo económico, de forma que en períodos de recesión, como es el momento actual, la crisis le afecta más que a otros sectores.

Otro elemento a tener en cuenta es el efecto dinamizador que produce sobre el sistema financiero, ya que más de la mitad de los créditos están relacionados con la compra de la vivienda.

Tabla 1. Relación del PIB general y VAB de la construcción¹

Año	PIB a precios de mercado millones €	Variación anual PIB %	VAB Construcción millones €	Relación PIB/VAB %
2016	1.113.851	3,55	56.540	5,08
2015	1.075.639	3,72	54.554	5,07
2014	1.037.025	1,10	53.524	5,16
2013	1.025.634	-1,37	53.948	5,26
2012	1.039.758	-2,85	63.521	6,11
2011	1.070.413	-2,85	73.980	6,91
2010	1.080.913	0,17	87.526	8,10
2009	1.079.034	-3,33	106.503	9,87
2008	1.116.207	3,34	113.190	10,14
2007	1.080.807	7,22	109.192	10,10
2006	1.007.974	8,30	105.326	10,45
2005	930.566	8,02	96.620	10,38
2004	861.420	7,20	85.986	9,98
2003	803.472	7,24	79.692	9,92

Fuente: elaboración propia basado en la base de datos del INE. Tabla 9130

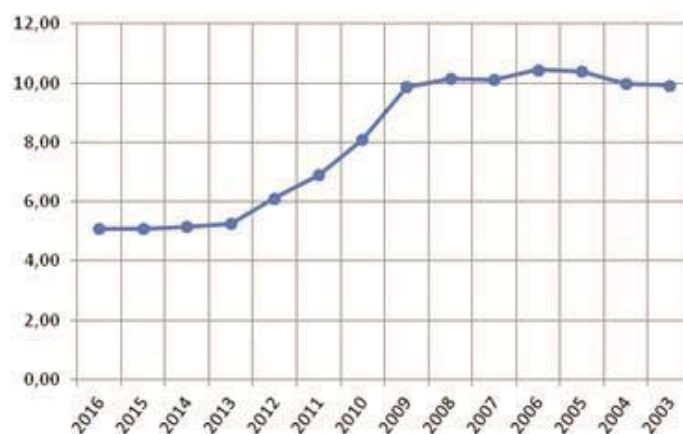
¹ Instituto Nacional de Estadística. *PIB pm Oferta (precios corrientes)*. <http://www.ine.es/jaxi T3/ Datos. htm?t=9130> [Consulta: 31 de marzo de 2017].

Figura 1. Evolución del PIB general y del VAB de la construcción



En el gráfico siguiente comprobamos que en el momento álgido de la construcción, coincidente con la burbuja inmobiliaria, la construcción suponía el 10,45% del PIB; sin embargo, en el momento actual solo alcanza el 5,08%.

Figura 2. Evolución del VAB de la construcción respecto al PIB



A continuación se indica la producción interna de la construcción por subsectores en el período comprendido entre el año 2003 y 2014.

Tabla 2. Desglose de la construcción por subsectores

Años	Total	Residencial	No residencial	Rehabilitación Y mantenimiento	Obra civil	Total
2003	4,3	6,5	2,0	3,0	7,0	4,9
2004	3,3	5,0	1,0	2,5	6,0	3,9
2005	5,2	9,0	-1,0	4,0	8,5	5,9
2006	5,5	8,5	1,0	4,0	7,0	5,9
2007	3,4	4,0	2,5	3,0	5,0	3,8
2008	-9,3	-13,5	-6,0	-4,5	4,0	-6,1
2009	-17,9	-24,0	-14,0	-11,5	1,5	-12,8
2010	-9,6	-16,5	-4,5	-4,0	-12,5	-10,5
2011	-3,3	-5,5	-2,5	-1,5	-18,0	-7,8
2012	-5,2	-7,5	-5,0	-3,0	-24,0	-10,5
2013	-5,3	-7,0	-6,0	-3,0	-23,0	-9,6
2014	-0,7	-1,5	-0,5	0,0	-5,5	-1,7

Fuente: SEOPAN, Informe 2014. Porcentaje de variación en términos reales

1.2.2 EL EFECTO DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE EL EMPLEO

El sector de la construcción, impulsado por la edificación residencial, se convirtió en la locomotora económica de la actividad productiva entre los años 1998 y 2007, con un crecimiento anual en torno al 6%.

El aumento considerable de la demanda de viviendas, junto con algunas características de este mercado supuso un incremento significativo del parque de viviendas con una fuerte subida de sus precios.

Un mayor empleo unido a unos tipos de interés bajos, junto con una fuerte demanda por el aumento de la inmigración, y una mayor accesibilidad por parte del comprador a los créditos hipotecarios, debido por una parte a la pugna de las entidades financieras por copar este mercado, y por otra a que en aquel momento el "ladrillo" podía competir con elementos bursátiles, supuso un incremento artificial de los valores de venta de la vivienda en el período comprendido entre 2003 y 2007.

El empleo en la construcción ha tenido una evolución descendente muy importante, contabilizándose una disminución del 73,5% entre 2015 y 2008. Según el Informe elaborado en 2016 por el Consejo Económico Social², desde 2007 en este sector se han perdido alrededor de 1,4 millones de empleos, incluyendo a la industria auxiliar, viéndose afectado el 30% de las empresas que operaban en el sector en ese año.

² Consejo Económico y Social España (VV.AA). *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, Madrid, ed.: Consejo Económico y Social departamento de publicaciones, 2016, p.38.

Ahora bien, en momentos de estabilidad económica, el sector de la construcción ejerce un movimiento positivo sobre el empleo, aumentando la demanda debido a la cantidad de puestos de trabajo que necesita para llevar a cabo su actividad como motor de la economía. En este sentido, la conclusión del referido Informe del Consejo Económico y Social dice:

«Los diagnósticos sobre la crisis en España han asociado indefectiblemente esta al sector de la construcción. No obstante, si bien era necesario un reajuste del sector, los datos sobre su situación actual evidencian que su dimensión está ahora por debajo de los que podrían considerarse niveles normales, tanto por su evolución a largo plazo como en comparación con las principales economías del entorno europeo. Esto permite sostener, dado sus elevados efectos de empuje y arrastre sobre el total de la economía, que si no se reactiva la construcción será difícil recuperar los niveles de empleo anteriores en la economía española³.»

1.2.3 EL SECTOR DE LA VIVIENDA COMO GENERADOR DE LA RIQUEZA FAMILIAR

La compra de la vivienda, en la mayor parte de las ocasiones y para las rentas provenientes del trabajo, es la inversión más importantes que afronta la unidad familiar o unidad de convivencia, ya que va a destinar a su pago la parte más importante de sus recursos.

En este sentido, destaca al esfuerzo económico para hacer frente a los pagos mensuales, ya que en la mayoría de las veces se compra con dinero ajeno, recurriendo a una entidad financiera; siendo por otra parte digno de mención el amplio plazo para amortizar el préstamo hipotecario, que actualmente, como regla general, se sitúa entre 30 y 35 años, cuando por ejemplo en el año 1980 el plazo de amortización era de 15 años, plazo éste que sería deseable para la salud económica familiar.

Esta ampliación en el tiempo del préstamo, aunque en un principio parece una ayuda al posible comprador, al corresponder en igualdad de condiciones de la cantidad prestada una cuota de amortización inferior, lo cierto es que va a tener una incidencia negativa en el presupuesto familiar, ya que el comprador de la vivienda intentará apurar al máximo su capacidad adquisitiva, comprando una vivienda localizada en un nivel socioeconómico superior al que le corresponde, afrontando en consecuencia unos pagos superiores a su nivel económico, detrayendo con ello la aportación que deberían destinar a otros bienes y servicios: alimentación, artículos de vestir, mobiliario, salud, transportes, comunicaciones, educación, cultura, ocio, ahorro, etc., de forma que cada euro aportado de más a la vivienda será a costa del resto de conceptos. Por otra parte, la unidad familiar o unidad de convivencia estará expuesta durante un periodo de tiempo excesivo a cualquier contingencia que surja de imprevisto: desempleo, separación, enfermedad, etc.

³ Consejo Económico y Social España (VV.AA.). *El papel del sector...op.cit*, p.153-154.

La prueba de no ajustarse a los estándares que exigen las necesidades caseras es el alto número de ejecuciones hipotecarias de viviendas, iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad, que traen causa de la sobrevaloración producida en el momento álgido de la sobrevaloración, y como consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria, y la depresión económica, cuyas consecuencias han sido la pérdida de empleo por una parte, el recorte del poder adquisitivo por otra, y finalmente la pérdida de la vivienda.

Tabla 3. Vivienda con ejecución hipotecaria iniciada según estado de la vivienda⁴

Años	General	Vivienda nueva	Vivienda segunda mano
2.016	41.129	5.403	35.726
2.015	60.032	8.056	51.976
2.014	70.422	11.312	59.110

Fuente: INE. Datos provisionales desde el 4T 2015

La estadística anterior se limita a los 3 últimos años, no habiéndose encontrado a fecha actual, ni en el INE, ni en el Banco de España datos sobre este asunto de años anteriores. No obstante, según datos del Consejo General del Poder Judicial, tenemos:

Tabla 4. Número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos presentados por el TSJ

Años	Ejecuciones hipotecarias	Lanzamientos
2015	68.165	69.631
2014	80.749	69.233
2013	82.680	65.182
2012	91.622	70.237
2011	77.854	62.121
2010	93.636	49.227
2009	93.782	35.422

Fuente: Ministerio de Fomento. Observatorio de vivienda y suelo. Varios boletines, datos tomados del Consejo General del Poder Judicial

Por otra parte, en el Informe de Amnistía Internacional: *Derechos Desalojados. El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios*, de fecha 19 de junio de 2015, se indica lo siguiente:

⁴ Instituto Nacional de Estadística. *Vivienda con ejecución hipotecaria iniciada según estado de la vivienda*. <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=7711> [Consulta: 1 de abril de 2017].

«Según datos estadísticos judiciales, se pusieron en marcha 578.546 ejecuciones hipotecarias entre 2008 y 2014; de ellas, 25.811 terminaron en un desalojo en 2013 y 28.877 más en 2014¹⁷. Como se explica más adelante, estos datos no distinguen entre viviendas habituales y otras formas de propiedad pero, basándose en información recabada de entidades financieras, el Banco de España documentó más de 98.000 desalojos hipotecarios de viviendas habituales ejecutados entre enero de 2012 y junio de 2014, de los que 52.000 se derivaron de un procedimiento judicial¹⁸.

La mayoría de los desalojos afectan a casas construidas y compradas durante la etapa de bonanza económica de la década hasta 2008¹⁹. La vivienda en propiedad se consideraba una inversión segura y las hipotecas se convirtieron en un producto muy atractivo para el sector financiero. Sin embargo, como ha señalado el relator especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada, este modelo ocasionó un incremento considerable de los precios: Entre 1998 y 2005, el precio del suelo se multiplicó por cinco, el de la vivienda se disparó hasta un 150% y el valor total de las hipotecas se multiplicó por diez²⁰».⁵

Para ver la importancia de la vivienda en el patrimonio familiar, vamos a analizar una serie de estadísticas relacionadas como son: el número de viviendas existentes, el porcentaje de viviendas según uso, el stock de viviendas nuevas pendientes de vender, el estado de conservación del edificio que alberga a estas vivienda, y el precio medio de venta, así tenemos:

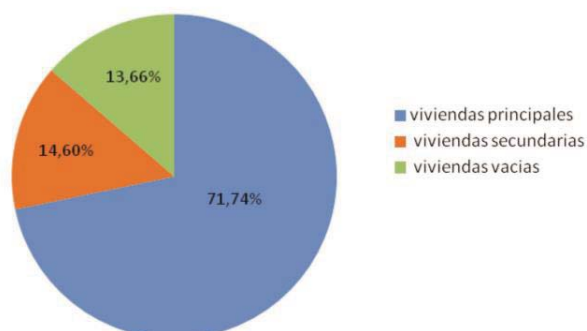
Tabla 5. Viviendas según tipo de vivienda y año de construcción (agregado) del edificio

Antigüedad	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Total	Porcentaje Parque viviendas
antes de 1900	597.453	207.956	236.471	1.041.881	4,13
de 1900 a 1920	358.404	102.711	129.586	590.701	2,34
de 1921 a 1940	490.702	108.352	155.761	754.814	2,99
de 1941 a 1950	546.733	124.624	159.485	830.842	3,30
de 1951 a 1960	1.315.009	218.147	300.949	1.834.104	7,28
de 1961 a 1970	2.703.119	401.816	468.263	3.573.199	14,17
de 1971 a 1980	3.720.472	747.628	543.252	5.011.353	19,88
de 1981 a 1990	2.242.375	599.071	295.750	3.137.195	12,44
de 1991 a 2001	2.598.718	480.647	316.828	3.396.193	13,47
de 2002 a 2011	2.955.554	625.945	767.925	4.349.424	17,25
no consta	555.155	64.667	69.095	688.917	2,73
total	18.083.692	3.681.565	3.443.365	25.208.623	100,00

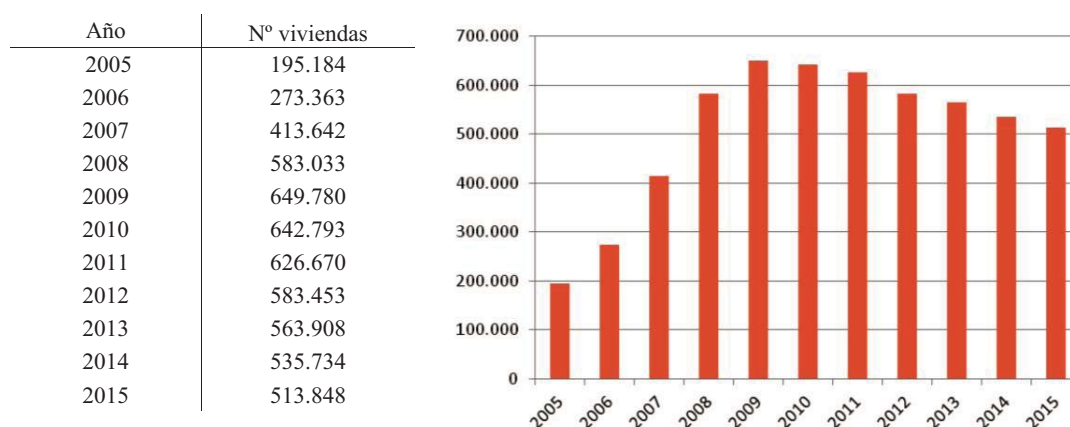
Fuente: INE: <http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e244/viviendas/p01/10/&file=00012.px>

⁵ Amnistía Internacional España. *Derechos desalojados. El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España*. Madrid: Ed: Amnistía Internacional España, 2015, p.53. <https://doc.es.amnesty.org/cgi-bin/ai/BRSCGI?CMD=VERDOC&BASE=SIAI&DOCR=1&SORT=FPUB&RNG=10&SEPARADOR=&&INAI=EUR4170015> [consulta realizada el 1 de abril d 2017]

Figura 3. Porcentaje de viviendas según uso



Según datos estimados del Ministerio de Fomento a 31 de diciembre de 2015 el stock de viviendas nuevas sin vender ascendía a 513.848 unidades, según el siguiente desglose acumulado en el período 2005-2015



En la tabla siguiente se indica la distribución del stock por comunidades autónomas:

Tabla 6. Distribución del stock de viviendas nuevas por comunidades autónomas

Comunidad autónoma	Stock 2015 Vivienda nueva (*)	% stock sobre total	Stock/parque de viviendas	Stock 2014 vivienda nueva	Stock 1015/Stock 2014
Andalucía	79.042	15,38	1,79	85.081	-7,10
Aragón	14.588	2,84	1,84	15.428	-5,44
Asturias (Principado de)	11.045	2,15	1,77	11.386	-2,99
Baleares (Islas)	12.873	2,51	2,17	14.025	-8,21
Canarias	29.742	5,79	2,84	31.127	-4,45
Cantabria	0	0,00	0,00	0	0
Castilla y León	34.021	6,62	1,95	35.158	-3,23
Castilla-La Mancha	44.008	8,56	3,48	45.126	-2,48
Cataluña	80.372	15,64	2,06	82.753	-2,88
Comunidad Valenciana	95.110	18,51	3,00	98.087	-3,04
Extremadura	0	0,00	0,00	0	0

Comunidad autónoma	Stock 2015 Vivienda nueva (*)	% stock sobre total	Stock/parque de viviendas	Stock 2014 vivienda nueva	Stock 1015/Stock 2014
Galicia	26.445	5,15	1,63	28.852	-8,34
Madrid (Comunidad de)	42.131	8,20	1,43	41.540	1,42
Murcia (Región de)	24.135	4,70	3,07	24.972	-3,35
Navarra (Comunidad Foral de)	0	0,00	0,00	184	-100,00
País Vasco	10.052	1,96	0,96	11.760	-14,52
Rioja (La)	9.444	1,84	4,69	9.511	-0,70
Ceuta y Melilla	840	0,16	1,54	744	12,90
Total	513.848	100	2,01	535734	-4,09

Fuente. Ministerio de Fomento. Informe sobre el stock de vivienda nueva 2015

Nota del informe (*). Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.

En cuanto al estado de conservación del edificio, la clasificación es la siguiente:

Tabla 7. Viviendas según tipo de vivienda y estado del edificio⁶

conservación	viviendas principales	viviendas secundarias	viviendas vacías
bueno	16.530.004	3.366.428	2.859.967
deficiente	833.953	207.400	362.872
malo	126.538	32.832	112.408
ruinoso	38.043	10.237	39.023
no costa	555.155	64.667	69.095
Total	18.083.692	3.681.565	3.443.365

Fuente: INE

Según el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento⁷, la riqueza inmobiliaria referida al primer trimestre de 2016 ascendía a la cantidad de 4,47 billones de euros, con una disminución del 24,4% respecto al primer trimestre de 2009.

Por otra parte, en el año 2007, momento álgido de la sobrevaloración inmobiliaria la valoración del patrimonio llegó a alcanzar los 6,26 billones de euros, superando en más de cinco veces el PIB.

1.3 INTERÉS OBJETIVO DEL TEMA Y CONEXIÓN BIBLIOGRÁFICA

La vivienda está considerada como un bien de interés general sobre la que va a pivotar una parte importante de nuestras vidas, y cuya utilidad, va más allá de ser un mero refugio ante las inclemencias del tiempo, para convertirse en el centro de referencia y apoyo en el que las personas, ya sea en familia, individual o

⁶ Instituto Nacional de Estadística. *Viviendas según tipo de vivienda y edificio*. <http://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/viviendas/p01/10/&file=00013.px&L=0> [Consulta: 31 de marzo de 2017].

⁷ Ministerio de Fomento Gobierno de España. *Observatorio de vivienda y suelo*. Boletín nº 19, tercer trimestre 2016, p. 19 y Boletín anual, 2015, p. 30.

colectivamente, puedan cimentar su desarrollo a nivel personal, proyectando a la sociedad los conocimientos adquiridos en las mejores condiciones posibles.

El derecho universal a la vivienda digna y adecuada está recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU⁸:

«Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

En idénticos términos se manifiesta el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)⁹ de Naciones Unidas del que trae causa.

Por su parte, la Constitución española en su artículo 47 también se pronuncia sobre el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los siguientes términos:

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».¹⁰

La situación en que se encuentra la vivienda en la zona euro, considerando las opciones de propiedad o de alquiler, varía de unos países a otros, así según el Banco Central Europeo (BCE)¹¹, resulta que el 60,1% de los hogares son dueños de la vivienda, de los cuales el 40,7% tienen la plena propiedad, y el 19,4% tienen constituida una hipoteca, mientras que el 39,9% restantes ocupan la vivienda en régimen de alquiler.

En el caso concreto de España, existe una arraigada tradición de la vivienda en propiedad superior a la media europea. Este hecho está contrastado con los datos extraídos de la citada encuesta, así nos encontramos con que el 82,7% de los hogares son dueños de la vivienda, de los cuales el 55,9% se encuentran en la situación de plena propiedad y el 26,8% están gravados con hipoteca, mientras que el resto de los hogares, en un porcentaje del 17,3%, se encuentran en régimen de alquiler.

⁸ ONU. *Declaración Universal de Derechos Humanos*, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948. Artículo 25, apartado 1.

⁹ ONU. *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, adoptado por la Asamblea General mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, y entrada en vigor el 3 de enero de 1976. Artículo 11.

¹⁰ Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado*, de 29 de diciembre de 1978, nº 311, p. 29320.

¹¹ Banco Central Europeo (BCE). Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (HFCS). *Statistics paper series, n°2/april 2013. Results from the first wave*. Tabla 1.2. p. 13.

La distribución porcentual en función de la situación en que se encuentra la vivienda en diversos países de la zona euro, según la fuente antes indicada, es la siguiente:

Tabla 8. Estructura de los hogares por país

País	Situación de la vivienda			
	En pleno dominio	Con hipoteca	En propiedad	En alquiler
BE Bélgica	41,2	28,4	69,6	30,4
DE Alemania	26,2	18,0	44,2	55,8
GR Grecia	58,5	13,9	72,4	27,6
ES España	55,9	26,8	82,7	17,3
FR Francia	38,3	17,0	55,3	44,7
IT Italia	59,1	9,6	68,7	31,3
CY Chipre	41,7	35,0	76,7	23,3
LU Luxemburgo	34,3	32,8	67,1	32,9
MT Malta	65,6	12,1	77,7	22,3
NL Países Bajos	13,2	43,9	57,1	42,9
AT Austria	31,1	16,6	47,7	52,3
PT Portugal	47,0	24,5	71,5	28,5
SI Eslovenia	69,3	12,5	81,8	18,2
SK Eslovaquia	80,6	9,3	89,9	10,1
FI Finlandia	36,4	32,8	69,2	30,8
Media	40,7	19,4	60,1	39,9

Fuente: tabla 1.2 (HFCS)¹²

La cultura de la vivienda en propiedad en nuestro país es consecuencia de las políticas llevadas a cabo en este campo desde hace 90 años, así en 1924 nos encontramos con el Decreto-Ley de 10 de octubre de casas baratas, o en 1925 con el Decreto-Ley de 29 de julio, de casas económicas destinadas a la «clase media».

En el Reglamento¹³ que desarrollaba la citada Ley 10/12/1921 se limitaban los ingresos anuales de los beneficiarios de este tipo de viviendas en función de la localidad, con un máximo de 6.000 ptas. anuales, que se podían ampliar en 500 ptas. por cada miembro de la familia que excediera de cinco.

Décadas después se dispone el Decreto 2131/1963¹⁴, sobre vivienda de protección estatal, aprobado al amparo del Plan Nacional de la Vivienda para el período 1961-

¹² Esta tabla se corresponde con la tabla 1 del Anexo nº1 “Determinación de las cualidades de valor. Influencia de la renta disponible en la adquisición de la vivienda”. *CT/Catastro*, abril 2015, nº83, p.53.

¹³ España. Real Decreto, de 8 de julio de 1922, por el que se aprueba el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921. *Gaceta de Madrid*, de 28 de julio de 1922, nº 209, p. 365.

¹⁴ España. Real Decreto 2131/1963, de 24 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal. *Boletín Oficial del Estado*, de 6 de septiembre de 1963, nº 214, p. 13092.

1976, en el que podemos comprobar en la disposición final derogatoria la multitud de legislación relacionada con la vivienda (en total se derogan 26 normas entre Leyes y Decretos-Leyes en el período comprendido entre 1924 y 1963).

Posteriormente, a finales de 1978 se aprueba el Real Decreto 3148/1978¹⁵ relativo a la Política de Vivienda. En este Real Decreto (artículo 31, apartado 1.A), se fija por primera vez entre los requisitos para obtener la ayuda económica personal destinada al acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, cuáles deben ser los ingresos de la unidad familiar relacionando éstos con el salario mínimo interprofesional anual:

«Que los ingresos familiares anuales del beneficiario de la ayuda económica personal sean inferiores a 2,5 veces al salario mínimo interprofesional anual. Se entenderán por ingresos familiares los que por cualquier concepto provengan del beneficiario y del cónyuge en su caso»¹⁶.

Como veremos a lo largo del presente trabajo, la mayoría de los autores consideran que el nivel de renta es una de las cualidades de valor que más influye en la confección del precio de la vivienda. Esta afirmación se ha podido contrastar mediante la aplicación del método Delphi de consulta a expertos que se detalla en el apartado 5.2.6 del capítulo 5.

Por otra parte, el interés objetivo del tema propuesto radica en la alta cuota de participación en la propiedad de la vivienda que tiene la sociedad española, y el alto endeudamiento de los hogares como consecuencia de la constitución de hipotecas sobre este bien inmueble, y que debido al impago de las mismas está originando un profundo cambio en la estructura de la propiedad.

1.4 IMPORTANCIA ECONÓMICA DE LA VALORACIÓN

La valoración inmobiliaria está presente en multitud de transacciones y expedientes administrativos y judiciales; así, sin ánimo de exhaustividad, citamos los siguientes ámbitos de actuación:

a) En primer lugar, debido al impacto que tiene en nuestra sociedad, nos referimos al mercado hipotecario con las siguientes finalidades: garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores. Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras. Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

¹⁵ España. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, de 16 de enero de 1979, nº 14, p. 1022.

¹⁶ *Ibíd*, p. 1027.

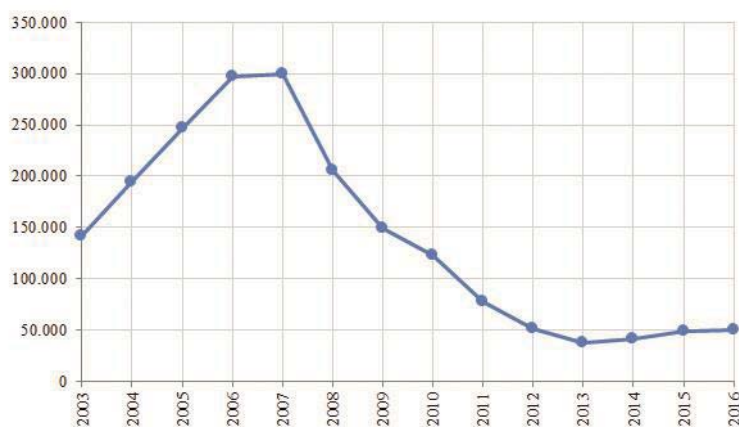
De acuerdo con los datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística (INE)¹⁷, que proceden a su vez de la base de datos del Banco de España, obtenemos los siguientes resultados referidos a los últimos 14 años:

Tabla 9. Resumen de las hipotecas constituidas en el período 2003-2016

AÑO	Fincas hipotecadas rústicas, viviendas y solares	Importe hipotecado (miles de euros)
2003	1.357.242	141.994.605
2004	1.608.497	194.674.761
2005	1.798.630	247.468.700
2006	1.896.515	297.114.754
2007	1.780.627	299.688.005
2008	1.283.374	206.027.990
2009	1.082.587	149.290.543
2010	960.948	122.490.463
2011	651.759	77.957.706
2012	456.765	51.743.707
2013	326.978	37.484.012
2014	315.535	41.097.804
2015	371.981	48.939.163
2016	401.981	49.544.008
Media	1.020.959	140.394.016

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos del INE

Figura 4. Hipotecas constituidas en el período 2003-2016



¹⁷ Instituto Nacional de Estadística. *Hipotecas inmobiliarias constituidas*. <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=13896&L=0> [Consulta: 31 de marzo de 2017].

Es decir, en los últimos 14 años, a pesar del descenso de las fincas hipotecadas a partir del año 2007, se han concedido una media anual de 1.020.959 millones de créditos hipotecarios, por un importe medio hipotecado 140.394.016 millardos de euros.

b) Si a esto añadimos el valor de los bienes inmuebles de otros ámbitos de actuación, tales como los que se indican a continuación, sin ánimo de exhaustividad, la cantidad resultante es digna de tener en cuenta.

- Expedientes de expropiación forzosa en general y expedientes de reversión.
- Expedientes administrativos relacionados con el urbanismo: valoración de la equidistribución de beneficios y cargas en los proyectos de reparcelación; convenios urbanísticos; indemnizaciones económicas sustitutorias; responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas; ventas o sustituciones forzosas; patrimonio público del suelo, etc.
- Expedientes administrativos de carácter fiscal: impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; impuesto de sucesiones y donaciones; incrementos patrimoniales a efectos impositivos; impuestos de bienes inmuebles de carácter urbano y rústico, valoraciones periciales contradictorias e impuestos en general.
- Expedientes judiciales: herencias, subastas, embargos, concurso de acreedores, fusión y segregación de empresas, separación de bienes, reclamaciones patrimoniales y pleitos civiles en general que requieran una valoración inmobiliaria.
- Transacciones entre particulares y entre estos y entidades públicas o la Administración, así como análisis de inversiones previas a la transacción.
- Promociones inmobiliarias e inversiones en general
- Otros ámbitos tales como aportaciones no dinerarias a sociedades y valoración de activos inmobiliarios de empresas en general.

Como vemos los campos de aplicación en los que interviene la valoración de bienes inmuebles es muy extensa, y difícil por no decir imposible de cuantificar en su totalidad, al no existir datos fehacientes sobre los mismos debido a la dispersión de la información por una parte, y a la falta de un organismo que aglutine dicha información por otra.

En definitiva, queda patente la importancia económica de la valoración inmobiliaria.

1.5 CARÁCTER SUBJETIVO DE LA VALORACIÓN

En la valoración de todo bien inmueble, y en particular en la valoración de la vivienda, intervienen dos factores a tener en cuenta. Por una parte, nos encontramos con el tasador que va a observar el objeto de tasación y cuantificar las cualidades de valor, y

por otro lado las cualidades inherentes a cada bien inmueble, la conjunción de ambos determinará el valor de mercado del bien inmueble.

Se puede plantear el dilema entre el carácter subjetivo u objetivo de la valoración inmobiliaria, de hecho se trata de un tema no pacífico entre los autores y profesionales de la valoración.

Bernat¹⁸, después de realizar un análisis exhaustivo de 16 obras de diversos autores¹⁹, llega a la conclusión de que los métodos de valoración aplicados en la práctica habitual: capitalización de rentas, comparación con el mercado, coste de reposición y método residual, contienen componentes subjetivos que posibilitan la obtención de valores diferentes según sea su cuantificación, afirmando que «muchos valoradores justifican y fundamentan sus dictámenes e informes con fórmulas matemáticas con las que objetivan el trabajo de evaluación».

Este debate teórico sobre la objetividad/subjetividad de la disciplina de la valoración inmobiliaria, según dice Roca²⁰, no es ajeno sino que por el contrario se

¹⁸ BERNAT FALOMIR, J. “Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias”. *CT Catastro, monografía*. 1996, 27, pp. 21-38.

¹⁹ ROCA CLADERA, J. *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1988.

MARTÍNEZ NÚÑEZ, M. *Manual de evaluación de los solares y fincas urbanas*. Ed. Carlos Bailly-Bailliere. Madrid 1867.

BERROCAL Y GÓMEZ DE AGÜERO, E. *Tratado de evaluación de la propiedad urbana*. Sucesores de N. Ramírez y Cía. Barcelona, 1881.

McMICHAEL, S.L. *Tratado de tasación*. Ed. Labor. Buenos Aires, 1949 (traducción de la tercera edición, de 1946).

DE ANDREIS, P. *Estimación y valoración de edificio. Manual Práctico*. Ed. De Vecchi. Barcelona, 1969
CIDEP. *Valoración de inmuebles (edificios, solares urbanos e industriales y fincas rústicas)*. Ed. Cirde, S.A. Madrid, 1979.

FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Valoraciones de bienes inmuebles*. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos. Madrid, 1992.

ROMERO COLOUNGA, Manuel. *La valoración inmobiliaria*. Ed. Aranzadi. Pamplona 1991 (reedición del libro título de año 1982).

ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Ed. Ariel Economía. Barcelona, 1986.

LLOVERA SÁEZ, F.J. *Curso de valoración de bienes y tasación de daños*. Ed. Fausí. Barcelona, 1988.

SOLIS DE BURGO, J.A. y CASTRO FUERTES, J. *Introducción a la valoración del suelo y edificios*. Colegio Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla, 1988.

CEPI (Centro de estudios prácticos inmobiliarios). *Manual práctico de valoraciones y contratos-tipo*. CEPI. Barcelona, 1989.

MORAL GONZÁLEZ, J. *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. Ed. Ariel Economía. Barcelona 1991 (1989).

MEDINA DÁVILA, E. *Manual de valoración de viviendas y oficinas asistido por ordenador*. Ed. Dossat. Madrid, 1991.

GONZÁLEZ DE BUITRAGO, V. y PALANCAR ARRANZ, F.J. *Valoración informatizada de pisos y locales*. Ed. Dossat. Madrid, 1992.

LLANO ELCID, A. *Valoraciones inmobiliarias. El manual práctico*. Llano, ediciones inmobiliarias. Bilbao, 1994.

²⁰ ROCA CLADERA, J. “La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?”. *CT Catastro, monografía*. 1997, 27, pp. 8-20.

engloba en la discusión más general de la teoría económica sobre el valor/precio. Abundando en el tema dice:

«La definición probabilista del concepto de valor la han interpretado algunos como una demostración del carácter subjetivo de la valoración; si el valor no existe en la realidad, sino sólo los precios, es tan sólo una construcción subjetiva de nuestra mente: una estimación de lo que el precio debería ser, una opinión en suma»²¹.

Como conclusión, en el citado artículo «La valoración inmobiliaria: ¿ciencia o arte?», Roca defiende la concepción científica y objetiva de la valoración, con independencia de que al igual de que en cualquier disciplina puedan ser objeto de discusión las tesis mantenidas, considerando la necesidad de profundizar en aspectos nucleares de la valoración como son las teorías del valor y los aspectos relativos a los procesos de formación y distribución espacial de los valores urbanos.

El concepto de objetivo/subjetivo tiene una trascendencia crucial en la valoración, de ahí que se haya considerado conveniente recabar la opinión de expertos del sector sobre este extremo, cuyas respuestas se indican en el apartado 5.2.4 del capítulo 5.

1.6 NECESIDAD DE OBJETIVAR LA VALORACIÓN

Tanto si nos posicionamos en la tesis que defiende la objetividad como en la que defiende la subjetividad en la valoración, hay un denominador común, cuya finalidad no es otra que “fijar las reglas” para objetivar la valoración, que a nuestro entender sólo será posible si se aborda desde el inicio el concepto de valor.

La objetividad tiene una trascendencia crucial en la valoración, y se debe tender a ella, ya que en caso contrario nos encontraríamos ante un ejercicio más propio de la adivinación con una carga de subjetividad inaceptable.

Para acometer una valoración, previamente se deben determinar las cualidades de valor de cada objeto de tasación, definir inequívocamente las mismas, y a continuación proceder a su parametrización con independencia del tasador. Con ello se minimizaría la subjetividad del tasador en la apreciación del alcance de cada cualidad, y se dispondría de una metodología universal estructurada tendente a obtener el valor real del bien.

Indudablemente no podemos obviar los métodos tradicionales de valoración indicados anteriormente: comparación, coste, actualización rentas (también llamado de capitalización) y residual, ya que están muy arraigados entre autores y profesionales, y en definitiva son las herramientas que en general dispone el tasador para emitir un informe de valoración debidamente justificado, entendiéndose que se trata de un ejercicio de sana crítica científica poner en entredicho estos métodos.

Lo cierto es que los citados métodos están abiertos a interpretación y por lo tanto el resultado obtenido dependerá del tasador.

²¹ *Ibid*, p, 14.

Con respecto al método de comparación, por ejemplo, Fernández Pirla²², pone énfasis en el problema de fijar los criterios que permitan al tasador acometer la homogeneización de los testigos y obtener unos resultados suficientemente razonables.

Por su parte, Roca²³ pone de manifiesto que no se puede ofrecer una metodología objetiva que se pueda aplicar universalmente para la homogeneización de las muestras en la aplicación del método de comparación, sino que se dependerá de la experiencia de tasador.

Una década después, refiriéndose al principio de sustitución inherente al método de comparación dice:

«Dicho principio se ha intentado objetivizar en su aplicación práctica, con notorio poco éxito, por diversos autores, entre los cuales yo mismo no soy una excepción (39). La metodología de *comparación*, inherente al “principio” de sustitución, descansa en un *empirismo* difícilmente justificable en sí mismo. Plantea el problema básico a que se enfrenta la valoración inmobiliaria en cuanto disciplina teórica: el de la inducción»²⁴.

En definitiva, consideramos que la objetividad de la valoración debe ser una condición *sine qua non* en la práctica de esta disciplina, ya que en caso contrario se crearía incertidumbre en un sector ya de por sí asolado por la crisis inmobiliaria.

1.7 METODOLOGÍA Y LÓGICA DE LA INVESTIGACIÓN

Para alcanzar los objetivos planteados, en primer lugar se analizarán los antecedentes históricos y la teoría del valor. Por otra parte, recurriremos a la bibliografía y estudios que nos van a permitir conocer los fundamentos y prácticas habituales que se utilizan actualmente en el campo de la valoración.

Posteriormente realizaremos una descripción de los métodos de valoración, analizando desde la sana crítica las ventajas e inconvenientes de cada uno de ellos. Asimismo analizaremos la normativa de aplicación en la valoración de bienes inmuebles, así como la actividad de tasador y su formación.

A continuación abordaremos la realidad de la valoración inmobiliaria, analizando los factores que han influido en la crisis del sector inmobiliario.

Antes de completar el estado de la cuestión, analizaremos la teoría del valor desde su génesis, siguiendo la secuencia:

$$VALORACIÓN \approx VALORAR \approx VALOR$$

²² FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Valoración de bienes inmuebles*. Madrid: Consejo superior de los colegios de arquitectos de España, 1992, p. 48.

²³ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones inmobiliarias... op.cit*, p. 67.

²⁴ ROCA CLADERA, J. “La valoración inmobiliaria ... op. cit, p. 16.

En definitiva, determinaremos las cualidades de valor del bien inmueble atendiendo al concepto de valor; es decir: *cualidades de las cosas en virtud de las cuales se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente*²⁵.

Para corroborar estas cualidades de valor recurriremos a la elaboración de encuestas con la participación de autores y profesionales del sector, mediante la aplicación del método Delphi.

Una vez ratificada la cualidad de valor específica relacionada con el nivel de renta, estudiaremos la distribución de los gastos en la unidad familiar, y por extensión determinaremos los gastos que puede destinar a la vivienda una vez que se hayan satisfecho los gastos necesarios que comporta la actividad social y las necesidades caseras.

Acto seguido procedemos a la parametrización de esta cualidad de valor, de forma que se cuantifique la influencia del nivel socioeconómico (nivel de renta) de una zona concreta de la ciudad en la compra de la vivienda.

Por último se extraerán las conclusiones del trabajo de investigación y se propondrán vías futuras de actuación.

²⁵ Real Academia Española. *Diccionario de la lengua española (DRAE)*. Ed. 22ª, 2001. Definición de valor.

Teoría del valor y de la valoración

Capítulo 2

ÍNDICE

2.1 ORÍGENES Y DESCRIPCIÓN DE LAS ESCUELAS DE LA TEORÍA DEL VALOR ECONÓMICO	45
2.1.1 ESCUELA CLÁSICA	46
2.1.2 ESCUELA NEOCLÁSICA	50
2.1.3 ESCUELA KEYNESIANA.....	53
2.2 FORMACIÓN DE LOS VALORES URBANOS	53
2.2.1 TEORÍA DE LA ACCESIBILIDAD	54
2.2.2 TEORÍA DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ESPACIO URBANO	59
2.2.3 TEORÍA DE LA JERARQUIZACIÓN SOCIAL DEL ESPACIO URBANO	59
2.3 CONCEPTOS BÁSICOS. GLOSARIO DE TÉRMINOS	68
2.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	79
2.4.1 VALORACIONES DE INTERÉS PÚBLICO Y PRIVADO.....	79
2.4.1.1 Valoraciones de interés público.....	79
2.4.1.2 Valoraciones de interés privado.....	81
2.4.2 NORMATIVA QUE CONTIENE LOS CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN.....	81
2.4.3 NORMATIVA GENERAL SOBRE VALORACIÓN.....	83
2.4.3.1 Normativa de aplicación directa según finalidad	83
2.4.3.2 Otra normativa relacionada con la valoración.....	84
2.4.3.3 Normativa de aplicación en la vivienda de protección oficial	85
2.4.3.4 Normativa urbanística.....	92

2.1 ORÍGENES Y DESCRIPCIÓN DE LAS ESCUELAS DE LA TEORÍA DEL VALOR ECONÓMICO

En este apartado procedemos a describir las distintas corrientes de autores, en su inmensa mayoría del área de conocimiento de la economía que, agrupados en ideas más o menos afines, han dado origen a las distintas teorías del valor, conocidas como Escuela Clásica, Escuela Neoclásica y Escuela Keynesiana, a las que le siguen las ideas de los nuevos economistas urbanos a través de distintas metodologías que intentan explicar las variables que influyen en la valoración.

La Escuela Clásica, cuyos orígenes se remontan al último cuarto del siglo XVIII, nace en el Reino Unido, siendo sus figuras más destacadas los economistas Adam Smith (1776) y David Ricardo (1817).

Posteriormente, se da paso a la Escuela Neoclásica, en la que destaca sobremanera la figura del economista británico Alfred Marshall (1871), considerado por muchos como el primer neoclásico. En esta etapa, como respuesta a la Escuela Clásica, surge el *marginalismo*, cuyos principios fundamentales se enunciaron hacia 1870, destacando tres focos de conocimiento, que aunque alejados geográficamente, coinciden en ideas y tiempo. Los precursores de esta corriente son tres economistas: Willian Jevons (1871) creador de la Escuela de Cambridge; Carl Menger (1871) fundador de la Escuela de Viena, y Léon Walras (1883) de la Escuela de Lausana.

En los comienzos del siglo XX tiene lugar la Escuela Keynesiana, que está basada teóricamente en las ideas del economista británico John Maynard Keynes (1936), de quién toma su nombre. Sus ideas tuvieron una gran repercusión en las teorías políticas y económicas.

A continuación, se analiza la teoría del valor con las aportaciones de los denominados nuevos economistas americanos, que surgen en la década de los años 60-70, y que conforman lo que podríamos denominar los pilares básicos de la teoría del valor. El análisis se completa con autores más recientes, que en una búsqueda de adaptación a la realidad y utilizando nuevas metodologías de tratamiento de la información, tales como la teoría de las variables regionalizadas, la metodología de los precios hedónico, o la inteligencia artificial (IA) aplicada a las redes neuronales artificiales, tratan de explicar las variables que influyen en la valoración de los bienes.

2.1.1 ESCUELA CLÁSICA

La Escuela Clásica, también llamada escuela liberal, se caracteriza por su defensa de la libertad de producción y la libertad del mercado. El comienzo de la Escuela Clásica se produce con la publicación en 1776 de *La Riqueza de las Naciones*. Los principales exponentes de esta escuela, se encuentran ubicados espacialmente en Inglaterra, Francia y Alemania. En lo que respecta a la teoría del valor cabe destacar a los siguientes:

- Adam Smith. La primera aproximación histórica a la teoría del valor, desde el punto de vista académico, la encontramos en la Escuela Clásica, cuyo referente fundamental es Adam Smith²⁶, quién además de ser el precursor de una ciencia, se le puede considerar como padre del liberalismo económico. Establece la diferencia entre el valor de uso, asociado a la utilidad, y el valor de cambio, que expresa la posibilidad de permuta por otros bienes, considerando que sólo este último crea valor:

«Hay que destacar que la palabra VALOR tiene dos significados distintos. A veces expresa la utilidad de algún objeto particular y a veces el poder de compra de otros bienes que confiere la propiedad de dicho objeto. Se puede llamar a lo primero “valor de uso”, y a lo segundo “valor de cambio”. Las cosas que tienen un gran valor de uso con frecuencia poseen poco o ningún valor de cambio. No hay nada más útil que el agua; pero con ella casi no se puede comprar nada; casi nada se obtendrá a cambio de agua. Un diamante, por el contrario, apenas tiene valor de uso; pero a cambio de él se puede conseguir generalmente una gran cantidad de otros bienes»²⁷.

Smith parte de la hipótesis de que el valor de cambio se fundamenta en tres principios:

1º. La medida real del valor de cambio (en qué consiste el precio real de las mercancías).

2º. Cuáles son las diferentes partes que forman el precio real.

3º. Cuáles son las diversas circunstancias que hacen que a veces no coincida el precio de mercado (precio efectivo de los bienes) con su precio natural.

Referente a la primera cuestión, considera que el trabajo es la única medida universal y precisa del valor, o el único patrón mediante el cual podemos comparar los valores de distintas mercancías en cualquier tiempo y lugar²⁸. No obstante dice que el trabajo no es la medida que habitualmente se emplea, ya que es difícil descifrar la proporción entre dos cantidades distintas de trabajo; en su lugar, el valor de cambio de toda mercancía se estima según la cantidad de dinero que se obtiene por ella.

²⁶ SMITH, A. *La riqueza de las naciones*. Londres 1776. [Traducción al castellano y estudio preliminar: Rodríguez Braun, C.]. Primera reimpression. Madrid: Alianza editorial, 2013, 814 p.

²⁷ *Ibid*, p. 62.

²⁸ *Ibid*, p. 72.

En cuanto al 2º principio, considera que «los salarios, los beneficios y las rentas son las tres fuentes originales del ingreso tanto como lo son de todo el valor de cambio»²⁹.

En relación con el 3º principio, considera que la oferta y la demanda es la causante de que no coincida el precio de mercado con el precio natural, entendiendo a éste como el conjunto de gastos inherentes a las tasas naturales de la renta de la tierra, el salario del trabajo y el beneficio del capital, incluyendo los gastos necesarios para poner la mercancía en el mercado³⁰. Si la demanda es mayor que la oferta el precio de mercado será superior al precio natural, mientras que si la demanda es menor que la oferta, entonces el precio de mercado será inferior al precio natural.

- Jeremias Bentham. Considerado el padre del eudemonismo o utilitarismo social. Se le ha reconocido la influencia en las teorías económicas que defienden la subjetividad en el valor económico: marginalismo o teoría del valor basado en la utilidad marginal.

Bentham respaldó y estimuló la competencia sin restricciones, abogando además por una distribución más equitativa de la riqueza. Fue el más influyente de los sucesores de Smith y el más importante de los reformadores llamados "Radicales filósofos".

- David Ricardo. Es uno de los pilares fundamentales de la Escuela Clásica y figura destacada entre los economistas de su época, quién desarrolló la teoría del valor-trabajo.

A diferencia de Smith, considera que la utilidad, aunque no es la medida del valor de cambio, es un elemento esencial de éste. Si los bienes poseen utilidad obtienen su valor en cambio debido por una parte a su escasez, y por otra a la cantidad de trabajo requerida para obtenerlos³¹.

Según la citada teoría valor-trabajo, coincide en afirmar que las cosas se intercambian dependiendo de la cantidad de trabajo que tienen incorporado, pero matiza que ese trabajo se debe contemplar a lo largo de todo el proceso, desde su origen hasta la puesta en el mercado del bien, no solamente el limitado a su tiempo de producción, así afirma: «El valor de los bienes no sólo resulta afectado por el trabajo que se les aplica de inmediato, sino también por el trabajo que se empleó en los instrumentos, herramientas y edificios con que se complementa el trabajo inmediato»³²

²⁹ *Ibid*, p. 92.

³⁰ *Ibid*, p. 97.

³¹ RICARDO, D. *Principios de economía política y tributación, obras y correspondencia, volumen I*. 1817. [traducción al castellano: Broc, J.; Wolff, N y Estrada, J.]. Colombia: Fondo de Cultura Económica. Editada por Sraffa, P. Reimpresión 1993, p. 9.

³² *Ibid*, p. 17.

Tal y como dice Roca, «la teoría del valor-trabajo es la base conceptual del denominado sistema del coste en la evaluación de los inmuebles: una de las metodologías de valoración fundamentales en la práctica de la tasación urbana»³³

Por otra parte, introdujo en la teoría del valor-trabajo el concepto de capital y su influencia (cuantía e inmovilizado) en la determinación del valor en cambio: «El principio de que la cantidad de trabajo empleada en la producción de bienes determina su valor relativo, considerablemente modificado por el empleo de maquinaria u otro capital fijo y duradero»³⁴.

Asimismo, desarrolló la teoría de la renta de posición, teoría del rendimiento decreciente y del valor marginal:

«La tierra más fértil y más favorable se cultivará en primer lugar, y el valor en cambio de su producto se ajustará de la misma manera que el valor de cambio de todos los demás bienes, con referencia a la cantidad total de mano de obra necesaria en varias formas, de la primera a la última, para producirlo y colocarlo en el mercado. Cuando se abre al cultivo una tierra de calidad inferior, el valor en cambio del producto primario aumentará, ya que se requiere más trabajo para producirlo»³⁵.

Precisamente, la teoría del rendimiento decreciente y del valor marginal llevaría a considerar la renta como la diferencia entre el capital más productivo y el menos productivo, sentando los principios teóricos, tal y como expone Roca³⁶, para la aplicación del método residual para determinar el valor del suelo, según el cual, la tierra es considerada el último agente de la producción y su cálculo se determina como residuo, una vez descontado el pago al resto de agentes intervinientes.

- Thomas Robert Malthus. Desarrolló la teoría del valor dominante, estudiando el valor desde el punto de vista de la demanda: «Todo artículo, posee, según él, el poder de exigir en cambio otros artículos o bienes, y ese intercambio queda determinado por la oferta y la demanda»³⁷.

- Jhon Stuard Mill. Las principales tesis mantenidas se resumen en las siguientes: en lo que respecta a la producción señala tres factores esenciales: recursos naturales, trabajo y capital, admitiendo la existencia de ciertas leyes de la producción relacionada con los rendimientos decrecientes de la tierra; en cuanto a la distribución, considera que los principios que regulan los salarios, la renta de la tierra y las ganancias, dependen de la acción humana y de la oferta y la demanda, en la que el valor tiende a acercarse al punto de equilibrio.

³³ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit*, p. 22.

³⁴ RICARDO, D. *Principios de economía..... op.cit*, p. 23.

³⁵ *Ibid*, p. 55.

³⁶ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit*, p. 22.

³⁷ McMICHAEL, S. L. *Tratado de Tasación. La técnica de estimar comercial y legalmente el valor de inmuebles y otros bienes*. 3ªed. New York: Prentice-Hall Inc, 1946 [Traducido al castellano por Molina Salas, S.]. Buenos Aires: Ed.: Labor, 1948, tomado de MALTHUS, T. *Political Economy*. 1ª ed., 1810, p.2,

- Juan Bautista Say. En su obra principal *Tratado de Economía Política*, recopiló las tesis económicas: producción, distribución y consumo, añadiendo una cuarta figura, el empresario, para distinguir al prestamista, del inversor que combina tierra, mano de obra y capital, para formar empresas de negocio.

- Federico Claude Bastiat. De acuerdo con la Escuela Austríaca coetánea, consideró la economía como la teoría del intercambio, en los que los deseos de los participantes no pueden ser evaluados. Según Bastiat, el intercambio es necesario para determinar el valor. Así, defiende que el valor es subjetivo, y la única manera de conocer como la gente valora las cosas es a través de sus preferencias demostradas en el intercambio voluntario. En consecuencia, rechaza que el valor de los bienes están determinados únicamente por la producción de los mismos.

En ocasiones se ha expandido la economía clásica para incluir a autores como Von Tünen o Marx.

- Karl Marx. Aunque se incluye dentro de la Escuela Clásica, como bien es sabido, sus teorías dieron lugar al pensamiento marxista.

En su obra *El Capital*, desarrolla y completa la teoría de Ricardo sobre la renta de la tierra, criticando su idea de que las tierras marginales (las últimas puestas en el mercado) no producen renta. En este aspecto se posiciona con Smith, al considera que todas las tierras, incluso las peores producen un beneficio excedente.

Es interesante la apreciación que hace Roca sobre esta teoría:

«La teoría de Marx permitirá interpretar la formación de valores o precios urbanos con independencia de su coste de ejecución material, en función de la pura y simple relación oferta/demanda; abriendo así la vía a la comprensión de la denominada metodología de comparación por el mercado»³⁸.

- Johann Heinrich Von Thünen. Se le puede considerar como el padre de la teoría de la accesibilidad en la que se han apoyado multitud de autores para explicar la teoría del valor. Se distinguió por su obra *El Estado aislado en relación con la economía agrícola y política*. Fue precursor de la idea de la productividad marginal del trabajo y capital.

En resumen, los principales representantes de la Escuela Clásica de la teoría del valor son los siguientes:

³⁸ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit*, p. 24.

Tabla 10. Representantes de la Escuela Clásica por orden cronológico

Nombre	Año	Nacionalidad	Obra relacionada
Smith, Adam	1723-1790	Reino Unido (Escocia)	La riqueza de las naciones (1776) ³⁹
Bentham, Jeremias	1748-1832	Reino Unido (Inglaterra)	Introducción a los principios morales y legislativos (1879) ⁴⁰
Ricardo, David	1772-1823	Reino Unido (Inglaterra)	Principios de economía política y tributación, obras y correspondencia, volumen I (1817). ⁴¹
Malthus, Thomas Robert	1776-1834	Reino Unido (Inglaterra)	Ensayo sobre el principio de la población (1798) ⁴²
Say, Jean Baptiste	1767-1832	Francia	Tratado de economía política (1803) ⁴³
Bastiat, Frédéric	1801-1850	Francia	La Ley (1850) ⁴⁴
Mill, Jhon Stuard	1806-1873	Reino Unido (Inglaterra)	Principios de economía política (1848) ⁴⁵
Von Thünen, Joham H.	1783-1850	Alemania	El Estado aislado en relación con la agricultura y la economía nacional (1826) ⁴⁶
Marx, Karl	1818-1883	Apátrida	El Capital. Crítica de la economía política (1867) ⁴⁷

Fuente: elaboración propia

2.1.2 ESCUELA NEOCLÁSICA

La teoría neoclásica es un enfoque económico basado en el análisis marginalista y del equilibrio de la oferta y la demanda. Los economistas neoclásicos explicaron los precios relativos desde la óptica de la demanda agregada, a diferencia de los clásicos que explicaron los precios desde el punto de vista de los costes (oferta). Explican el valor de los bienes en función de la utilidad marginal. Entre los economistas que se engloban en esta escuela cabe citar a los siguientes:

³⁹ SMITH, A. *La riqueza de las naciones... op.cit.*

⁴⁰ BENTHAM, J. *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. London 1879 (traducido por Rosen, F. Ed.: Claredon Press, 1996).

⁴¹ RICARDO, D. *Principios de economía política y tributación, obras y correspondencia... op.cit.*

⁴² MALTHUS, R. *Primer ensayo sobre el principio de la población*. 1798. (traducción y edición: Galindo Martín, M.A.). Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2008, 547 p.

⁴³ SAY, J.B. *Tratado de economía política o exposición sencilla del modo con que se forman, se distribuye y se consumen las riquezas*. 1803. 4ª edición. (Traducción Sánchez Rivera, J.). Madrid. Ed.: Imprenta D. Fermín Villapando, 1821. 329 p.

⁴⁴ BASTIAT, F.C. *La Ley*. 1850. Madrid: Ed: Alianza, 2005. 136 p.

⁴⁵ MILL, J.S. *Principios de economía política y tributación*. 1848. Madrid: Ed.: Síntesis, 2008. 1.160 p.

⁴⁶ VON THÜNEN, J.H.: *Der Isoliert Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationaloökonomie*, Hamburg. 1826.

⁴⁷ MARX, K. *El Capital. Crítica de la economía política, tomo I, Libro I. El proceso de producción del capital* [traducción por Wenceslao Roces; prólogo Ricardo Campa]. 4ª edición. México. Ed.: Fondo de Cultura Económica, 2014. 1.016 p.

- Alfred Marshall. Se puede considerar como el primer neoclásico. Entre los problemas más destacados que analizó se encontraba el de la formación de los precios y la distribución de la renta, estableciendo como determinante del valor tanto el coste de producción como la utilidad.

A partir del valor del bien, la formación de los precios de venta vendría dada por la confluencia de la oferta (coste de producción) y la demanda (utilidad marginal decreciente). Por otra parte, estableció una relación entre precio y cantidad demandada, cuyo concepto pervive actualmente.

- Léon Walras. Creador de la Escuela Austriaca. La principal de sus contribuciones fue el concepto de utilidad marginal, que desarrolló junto a otros economistas como Jevons y Menger, creando el pensamiento conocido como marginalismo.

- Willian Stanley Jevons. Una de las figuras más destacadas del pensamiento económico perteneciente a la Escuela Neoclásica es Jevons⁴⁸. Autor de la teoría de la utilidad total y utilidad marginal, concluye que «el valor depende enteramente de la utilidad»⁴⁹, frente a otros autores que consideran que el trabajo es la causa del valor.

Para analizar el concepto de utilidad, se basa en la definición global dada por Bentham⁵⁰:

«Por utilidad se entiende la propiedad de cualquier objeto por la cual tiende a producir provecho, ventaja, placer, bien o felicidad (todo esto, en el caso presente, viene a ser lo mismo) o (lo que otra vez quiere decir lo mismo) a evitar la presencia del daño, el dolor, el mal o la infelicidad a la parte cuyo interés se considera»

Jevons considera que aunque la utilidad es una cualidad de las cosas; no es una cualidad inherente a éstas, sino que dependerá del grado de satisfacción o dolor que proporciona en un momento dado, no siendo proporcional a la mercancía, ya que para un mismo bien, según lo vayamos poseyendo variará su utilidad. En este sentido pone como ejemplo el valor del agua, en contraposición con la tesis mantenida por Smith, para quién ésta tenía valor de uso pero no valor en cambio.

«El agua, por ejemplo, se puede describir groseramente como la más necesaria de todas las sustancias. Un litro de agua diario tiene la gran utilidad de salvar a una persona de morir de la manera más penosa. Varios galones diarios pueden tener mucha utilidad para propósitos tales como cocinar y lavar; pero después de asegurado un suministro adecuado para estos fines, toda cantidad adicional es objeto de indiferencia comparativa. Todo lo que podemos decir entonces es que el agua, hasta una cierta cantidad, es indispensable. Que cantidades mayores tienen grados diversos de utilidad.

⁴⁸ JEVONS, W.S. *La Teoría de la Política Económica*. Londres 1871. (Estudio preliminar: González, M.J.; traducido al castellano por Pérez-Campanero, J.; Revisión: Rodríguez Braun, C.). Madrid: Ed.: Pirámides, 1998.

⁴⁹ *Ibid*, p. 67.

⁵⁰ BENTHAM, J. *An Introduction to the Principles...op.cit.* p. 2.

Pero que, por encima de una cierta cantidad, la utilidad desciende gradualmente a cero. Puede incluso llegar a ser negativa, es decir, dotaciones subsiguientes de la misma sustancia pueden convertirse en inconvenientes y dañosas»⁵¹.

En definitiva, concluye que la utilidad no es proporcional a la mercancía, ya que los mismos artículos varían de utilidad para la misma persona según vaya poseyendo más o menos cantidad del bien.

Jevons acuña el término *grado final de utilidad* para indicar el grado de utilidad de la última adición, o de la posible adición próxima de una cantidad muy pequeña, o infinitamente pequeña, al stock existente. En cuanto a la variación en el grado final de utilidad dice:

«Podemos sentar como ley general que el grado de utilidad varía con la cantidad de mercancía, y, en última instancia, disminuye a medida que esa cantidad aumenta. No se puede citar ninguna mercancía que continuemos deseando con la misma fuerza cualquiera que sea la cantidad ya en nuestro poder o uso. Todos nuestros apetitos son susceptibles de satisfacción o saciedad más tarde o temprano. De hecho, estas dos palabras significan etimológicamente, que ya hemos tenido suficiente, de tal forma que más no nos sería de ninguna utilidad. Esto no implica, ciertamente, que el grado de utilidad siempre descienda a cero. Éste puede ser el caso de algunas cosas, especialmente las necesidades puramente animales, como la comida, el agua, el aire, etc. pero cuando más refinadas e intelectuales se hacen nuestras necesidades, tanto menos son susceptibles de saciedad. Difícilmente hay límite al deseo de artículos de gusto, ciencia o curiosidad, una vez que ha sido excitado»⁵²

A diferencia de la escuela clásica, Jevons sostiene que el valor no depende del trabajo, sino que depende únicamente del grado de utilidad, pudiendo variar éste en función de la cantidad de mercancía a consumir, de forma que establece la siguiente secuencia: «El coste de producción determina la oferta; la oferta determina el grado de utilidad; el grado final de utilidad determina el valor»⁵³.

- Carl Menger. Creador de la Escuela de Lausana. Desarrolla la teoría de la utilidad final o marginal. La idea que subyace en esta teoría es que las personas dan valor a los bienes desde el punto de vista de la satisfacción de sus necesidades, por lo que las necesidades humanas vienen a ser siempre la fuerza propulsora del sistema económico.

- Hermann Heinrich Gossen. Precursor del marginalismo, es recordado por sus famosas leyes que hacen referencia a la idea de la utilidad marginal decreciente, y a la condición de máxima utilidad. Así, según la primera ley, la satisfacción suplementaria obtenida del consumo de un bien disminuye progresivamente a medida que aumenta la cantidad consumida. En cuanto a la segunda ley, expresa que no se pueden satisfacer todas las necesidades hasta la saciedad, por lo que el máximo de satisfacción se obtiene

⁵¹ JEVONS, W.S. *La Teoría de la Política...* op.cit, pp. 97-98.

⁵² *Ibid*, p. 104.

⁵³ *Ibid*, p. 181.

cuando las satisfacciones marginales obtenidas de los diferentes bienes se igualan entre sí.

En resumen, los principales representantes de la Escuela Neoclásica de la teoría del valor son los siguientes:

Tabla 11. Representantes de la Escuela Neoclásica por orden cronológico

Nombre	Año	Nacionalidad	Obra relacionada
Gossen, Hermann Heinrich	1810-1858	Alemania	Desarrollo de las leyes del intercambio entre los hombres (1854) ⁵⁴
Walras, Léon	1834-1910	Francia	Elementos de economía política pura (1883) ⁵⁵
Jevons, Willian Stanley	1835-1882	Reino Unido (Inglaterra)	La teoría de la política económica (1871) ⁵⁶
Menger, Carl	1840-1921	Austria	Principios de economía política (1871) ⁵⁷
Marshall, Alfred	1842-1924	Reino Unido (Inglaterra)	Principios de economía (1890) ⁵⁸

Fuente: elaboración propia

2.1.3 ESCUELA KEYNESIANA

Es una teoría económica que surge por las ideas de Jhon Maynard Keynes, que en 1936 publica su obra más destacada: *Teoría general del empleo, el interés y el dinero*.

La propuesta de Keynes se basa en el equilibrio entre ingresos y gastos, entre renta y demanda agregada. Según Keynes, cuando la demanda agregada es insuficiente, las ventas disminuyen y se pierden puestos de trabajo, mientras que cuando la demanda es alta y crece, la economía prospera.

Asimismo, su teoría se basa en el principio de que los consumidores aplican las proporciones de sus gastos en bienes y ahorro, en función de la renta; cuanto mayor es ésta mayor es el porcentaje de renta ahorrada.

A partir de las afirmaciones de Keynes, surgió una poderosa teoría que permitía explicar el comportamiento económico, constituyendo esta interpretación la base de la macroeconomía contemporánea.

2.2 FORMACIÓN DE LOS VALORES URBANOS

Para explicar la formación de los valores urbanos vamos a analizar el conjunto suelo-edificación de los inmuebles urbanos, y más concretamente de la vivienda. Para ello distinguiremos dos tipos de cualidades de valor: las cualidades intrínsecas al bien, y

⁵⁴ GOSSEN, H.H.. *The Laws of Human Relations and the Rules of Human Action Derived Therefrom*. Cambridge (Mass.) y Londres, MIT Press. 1854.

⁵⁵ WALRAS, L. *Teoría matemática de la riqueza social*. (traducción: Segura, J.). Madrid: Ed. Alianza Editorial, 1987, 824 p.

⁵⁶ JEVONS, W.S. *La Teoría de la Política Económica...op.cit.*

⁵⁷ MENGER, C. *Principios de economía política*. 2ª edición. Madrid: Ed. Unión Editorial, S.A., 1997, 384 p.

⁵⁸ MARSHALL, A. *Principios de economía*. 2 vol. Madrid: Ed. Síntesis, 2010, 1072 p.

las cualidades extrínsecas del mismo. Las cualidades intrínsecas se localizan desde los delimitadores hacia dentro, y las cualidades extrínsecas inherentes al objeto (vivienda) se localizan desde los delimitadores hacia fuera, en lo que podríamos denominar espacio urbano homogéneo de la ciudad consolidada.

Si dejamos de momento a un lado la edificación y por extensión a las cualidades intrínsecas de la vivienda, y nos centramos en el suelo, la distribución del valor se fundamenta en tres principios básicos⁵⁹, que a lo largo del tiempo han ido asumiendo los economistas urbanos: la teoría de la accesibilidad, la teoría de la cualificación del espacio urbano, y la teoría de la jerarquización social; según Roca⁶⁰, moduladas conjuntamente entre sí conforman los valores de repercusión del suelo.

2.2.1 TEORÍA DE LA ACCESIBILIDAD

La teoría de las rentas de accesibilidad consiste básicamente en considerar que el precio de venta de los inmuebles (en nuestro caso vivienda) depende de su proximidad al centro urbano, entendiendo a éste como el centro comercial y de negocios de la ciudad.

Los primeros estudios en el ámbito urbano se inspiran en el modelo de Von Thünen⁶¹ y se centran en analizar cómo influye la accesibilidad en el valor de la vivienda.

Primigeniamente Thünen desarrolló su teoría en el espacio rural estableciendo las bases del modelo monocéntrico, dando lugar al concepto de renta diferencial (renta de posición o de situación). Parte de la hipótesis de que la ciudad se sitúa en un plano sin incidentes geográficos relevantes; que el suelo es homogéneo en sus características físicas y con idéntica fertilidad; que la red de transportes es similar en todas las direcciones, y que los costos de producción se suponen constantes en el espacio, actuando los propietarios en competencia sin limitación alguna, de forma que la cualidad que diferencia a unas tierras de otras es su distancia a la ciudad como lugar de consumo y centro distribuidor del producto, situándose los valores máximos en el centro urbano y los mínimos en las zonas más alejadas.

La explicación del modelo es la siguiente: si por cualquier circunstancia se cultivan las tierras más lejanas del lugar de consumo, el precio se ha de incrementar lo suficiente para cubrir, además de los costes de producción de los bienes, los gastos de transportes, de forma que si consideramos dos tierras de igual calidad, una situada próxima al lugar de consumo y otra alejada de éste, al fijar el mercado el mismo precio para el producto, con independencia de cuál sea su procedencia, sucederá que mientras para los bienes procedentes de la tierra lejana este precio cubre estrictamente los costes

⁵⁹ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones inmobiliarias... op.cit.*, pp. 27-36.

⁶⁰ROCA CLADERA, J. *La estructura valores urbanos: un análisis teórico-empírico*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local. 1988, p. 11.

⁶¹VON THÜNEN, J.H.: *Der Isoliert Staat in Beziehung... op.cit.*

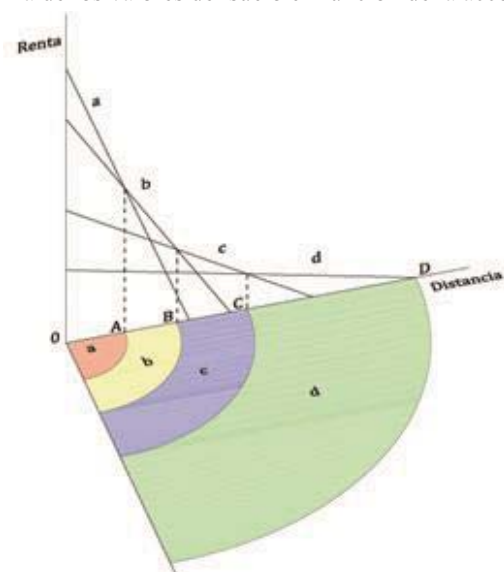
(producción y transporte), para los provenientes de la tierra cercana deja un remanente respecto aquélla, al no tener que satisfacerse gastos de transportes.

El modelo monocéntrico de Thünen fue adaptado al caso urbano por Hurd, quién determinó que el valor depende de la proximidad.

Posteriormente Haig⁶² profundiza en esta teoría, concluyendo que las rentas de situación y los costes de transportes están íntimamente ligados a causa de la *fricción espacial*, considerando que el objetivo de los habitantes de la ciudad es minimizar los costes de fricción derivados de los costes de los alquileres y de los costes de transporte. En consecuencia defiende que una mejora de los transportes, si permanecen invariantes los demás factores, supondrá una disminución de las rentas de situación.

La teoría de la accesibilidad, ha sufrido continuos cambios a partir de los años sesenta con objeto de adaptarla a la realidad. En este campo, destacan las aportaciones de los economistas urbanos americanos: Alonso⁶³, Muth⁶⁴, Mills⁶⁵ y Wingo⁶⁶, entre otros, quienes analizan cómo afecta la accesibilidad al valor de las viviendas en función de los costes de transporte. No obstante, según recoge extensamente Roca⁶⁷ los análisis empíricos realizados en diversas áreas anglosajonas y en la Europa continental sólo han constatado parcialmente la influencia de la accesibilidad en unos casos, y en otros han demostrado una incidencia débil, o bien indiferencia en la explicación de la accesibilidad en la formación de los valores urbanos.

Figura 5. Esquema de los valores del suelo en función de la accesibilidad (Alonso, 1964)



⁶² HAIG, R.M. *Análisis de las estructuras territoriales*. Barcelona. Gustavo Gili, 1968.

⁶³ ALONSO, W. *Location and Land Use*. Harvard University Press. Cambridge, 1964.

⁶⁴ MUTH, R.F. *Cities and housing UP*, Chicago, 1969.

⁶⁵ MILLS, E.S. *Urban Economics*, Scott Foreman, Illinois, 1972.

⁶⁶ WINGO, L. *Transporte y suelo urbano*. Washington, 1972 (traducción al castellano: Minguella Rubió. F.), Barcelona: Oikos-Tau. 1972.

⁶⁷ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit*, pp. 29-30.

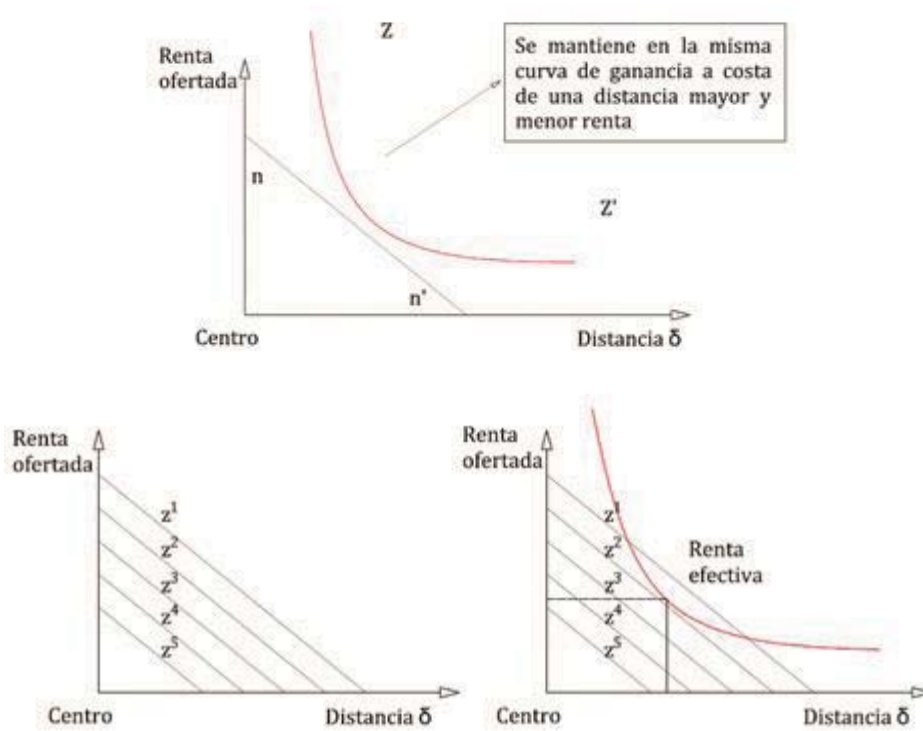
La función de renta ofertada (bid rent), es la renta unitaria de equilibrio que está dispuesta a ofrecer para distintas distancias al centro, responde a la siguiente expresión:

$$r(\delta)A = [p_x - z - c_x(\delta)] \cdot x(\delta) \quad (1)$$

Siendo,

- p: Precio unitario del bien producido.
- c: Costo unitario de producción del bien.
- z: Ganancia.
- x: Cantidad del bien producido.

Figura 6. Curva de renta



La pendiente de la curva de renta expresa la variación en el costo del suelo debido a la variación unitaria en la distancia; si aumenta la distancia el costo de transporte es mayor, para mantener igual la ganancia es necesario disminuir la renta ofertada. La pendiente responde a la siguiente expresión:

$$r'_\delta = \frac{\partial r_\delta}{\partial \delta} = [p_x - z - c_\delta] \cdot x'_\delta - x_\delta c'_\delta \quad (2)$$

Los modelos basados en el espacio homogéneo, zonas concéntricas (monocentro), competencia perfecta y equilibrio a largo plazo han sido criticados por el enfoque poco realista de las hipótesis en las que se sustentan, entre otros Derycke⁶⁸ y Guigou⁶⁹.

El modelo monocéntrico ha dado paso a otros modelos más complejos (multicentro) en una búsqueda de perfeccionar esta teoría. A este respecto véase Chica⁷⁰.

Una aplicación directa de la influencia de la posición que ocupa un inmueble en la ciudad la encontramos en Salinas⁷¹, autor del método del análisis cualitativo.

La novedad del método consiste en determinar la distancia relativa del inmueble respecto al centro comercial y de negocios (CCN), tomando para ello el segmento que pasando por el inmueble objeto de valoración une dicho centro con el límite del suelo edificado.

El método considera cuatro posiciones relativas, otorgando un coeficiente a cada zona; parámetro que se introducirá en la ecuación de cálculo previamente definida en el método, y en virtud de la cual se determinará el contenido económico expresado en unidades monetarias, según que el inmueble esté situado en la zona 1, 2, 3 ó 4.

En definitiva, para fijar la posición relativa del inmueble confeccionamos el plano de distancias a centro procediendo de la siguiente forma:

Se toma el plano de la ciudad y se delimita por una parte el centro neurálgico de la misma (CCN). No se trata del centro de gravedad ni del centro histórico, aunque en algunos casos puede coincidir con este último. El centro de la ciudad que se considera es el núcleo vivo, donde se realizan actividades comerciales de pequeño comercio, bancos, oficinas de administración, etc. En el caso de poblaciones de gran tamaño nos podemos encontrar con más de un centro, marcando en este caso los núcleos que tienen entidad propia.

Una vez definido el centro, delimitamos el contorno del suelo urbano edificado. A continuación trazamos un haz de (n) rectas que pasando por el CCN corte al citado contorno en (2n) puntos, formándose otros tantos segmentos cuyo inicio está el CCN y el final se sitúa en el contorno de suelo edificado. A continuación se divide cada uno de los segmentos en cuatro partes iguales. La unión de la primera parte de los segmentos nos delimitará el centro de la ciudad (zona de distancia 1); de igual forma, se unen la segunda parte de cada segmento dándonos la zona de distancia dos, y análogamente procedemos con la tercera y cuarta parte de los segmentos, obteniendo las zonas de distancia tres y distancia cuatro respectivamente.

⁶⁸ DERYCKE, P.H. *La economía urbana*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1971.

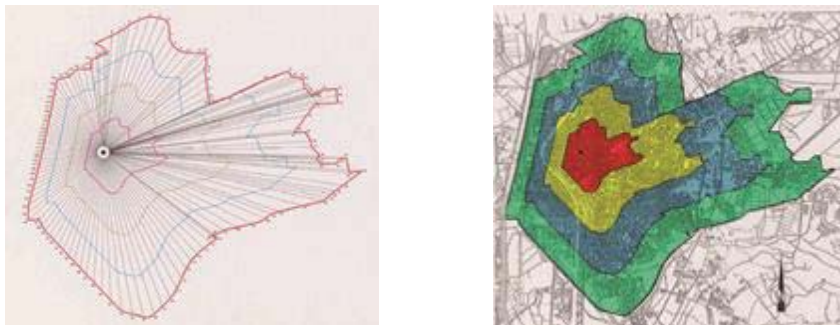
⁶⁹ GUIGOU, J.L. *Théorie économique et utilisation de l'espace*, Cujas. Paris, 1974.

⁷⁰ CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables regionalizadas. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria*. Granada: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada, última edición 1994, p. 88-90.

⁷¹ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación de inmuebles*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, 1994 (reimpresión 2012), p. 162.

Cada inmueble de la ciudad se situará en una zona concreta. El plano de zonas centro no permanece invariante en el tiempo, sino que sufrirá modificaciones según se vayan incorporando a la ciudad consolidada nuevos sectores urbanizados, y como consecuencia, se producirá una modificación de los valores urbanos, ya que se puede dar el caso, por ejemplo, de que inmuebles que antes se situaban en la zona 3 mejoren y ahora ocupen la zona 2. Esta cualidad (distancia a centro) se combina con otras cualidades extrínsecas linealmente independientes, de forma que la unión de todas ellas determinan el valor del suelo.

Figura 7. Plano de distancia a centro

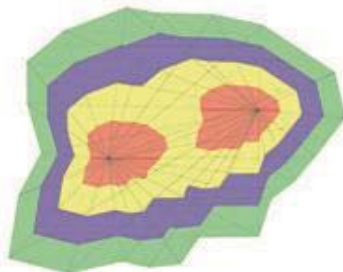


Fuente: elaboración propia⁷²

Como podemos ver, el método pondera distancias relativas respecto al CCN, teniendo en cuenta la parte de la ciudad que se sitúa entre el inmueble objeto de valoración y la periferia. El plano de distancia a centro, además nos ofrece información sobre la zona de expansión de la ciudad, así como de la zona de la ciudad con líneas de compresión que pueden ser proclives a su deterioro, al tener una marcada transición económica⁷³.

En el supuesto de grandes ciudades (superior a un millón de habitantes) el método contempla la existencia de más de un centro. En este caso se procederá de la misma forma, creando cada una de las zonas alrededor de cada uno de los centros, obteniéndose según los casos, o bien la envolvente total o bien las zonas independientes que se generan en torno a cada centro.

Figura 8. Plano de distancia a centro en ciudades policéntricas



Fuente: Felipe Fajardo Martín. Arquitecto

⁷² Esta figura se corresponde con la figura 2 del Anexo nº1 "Determinación...*op. cit.* p.59.

⁷³ Véase el problema de las "zonas crepusculares" o "zonas marchitas", puesta de manifiesto por McMICHAEL, S. L. *Tratado de Tasación. La técnica...op.cit.*, pp 42-49.

2.2.2 TEORÍA DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ESPACIO URBANO

Los economistas urbanos se refieren a este concepto como una externalidad de carácter urbanístico. Es decir, la vivienda como bien fijo e inamovible se ve afectado por la calidad urbanística de su entorno próximo. Esta teoría complementa a la teoría de la accesibilidad, al ser ésta incapaz por sí sola de explicar de forma realista la formación de los valores urbanos.

De las citas que a continuación se mencionan, podemos ver la gran cantidad de estudios empíricos y teóricos realizados en la década de los sesenta/setenta que en mayor o menor medida han ratificado el concepto de calidad del entorno en su relación con la formación de los valores urbanos. Así, tenemos las menciones específicas que se hacen en: Roca⁷⁴; Chica⁷⁵; Núñez⁷⁶ y Fernández Duran et al⁷⁷. Por su parte, Salinas⁷⁸ parametriza las siguientes cualidades extrínsecas de zona de la vivienda, además de la distancia a centro y nivel socioeconómico: *ancho de calle*; *carácter de la calle* (peatonal, pasaje o circulación rodada), *calidad y nivel de urbanización*, *proximidad a centros de reconocimiento público*, *calidad del stock edificado*, *existencia de comunicaciones*, *existencia de equipamientos* (deportivo/escolar y social/asistencial), *existencia de zonas verdes y espacios libres*, y *distancia a centro de compras*.

2.2.3 TEORÍA DE LA JERARQUIZACIÓN SOCIAL DEL ESPACIO URBANO

La jerarquización social del espacio urbano como veremos a continuación, tiene una incidencia cuantitativa relevante en la formación del valor urbano. En el caso de la vivienda, se trata de una cualidad extrínseca asociada a la localización, que viene dada por una situación dada en la ciudad, y que tiene su origen en aspectos sociales y económicos de los moradores. Roca, refiriéndose a esta teoría dice:

«La *segregación* social de la ciudad, es decir, la distribución de ésta en barrios o zona sociales homogéneas no es el resultado de una simple acumulación de actuaciones individuales parecidas, sino producto de auténticas relaciones de hegemonía y dominio. Así los grupos sociales de mayor nivel económico buscarán el prestigio de vivir en áreas de *status* elevado, desechando vivir mezclados con sectores menos cualificados»⁷⁹.

⁷⁴ En ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit*, pp. 31-33.

⁷⁵ CHICA OLMO, Jorge. *Teoría de las variable... op. cit.*, a: pp. 80-202.

⁷⁶ NÚÑEZ TABALES, J.M; CARIDAD y OCERIN, J.M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Granada: Editorial Comares, 2009, p.19-23.

⁷⁷ FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. "Incidencia de la localización en el precio de la vivienda a través de un modelo de red neuronal artificial. Una aplicación a la ciudad de Valencia". *CT/Catastro*. Abril 2012, nº74, pp.7-25.

⁷⁸ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación ... op.cit*, pp. 103-105.

⁷⁹ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit*, p. 36

Figura 9. Modelo sectorial de distribución del espacio según Hoyt



Moral González⁸⁰ por su parte, considera que el valor del suelo está determinado por factores de localización y entorno próximo, así como por una serie de cualidades tales como: calidad urbanística del sector, centralidad, diferenciación social, nivel de rentas, densidad de población, red de transportes públicos, etc., señalando al entorno socioeconómico como una de las causas más importantes del valor de suelo y que incidirá sobre su demanda.

Salinas⁸¹ mantiene que el nivel socioeconómico del entorno es una cualidad influyente en la determinación del valor de la vivienda. Considera que la ciudad se distribuye en niveles socioeconómicos, contemplando tres niveles: bajo, medio y alto, dividiéndose a su vez cada nivel en otros tres niveles; bajo, medio y alto, de forma que se originan nueve niveles referidos a los ingresos disponibles de la unidad de convivencia, tomando para ello como referencia el número de veces que cada nivel contiene al salario mínimo interprofesional: *bajo-bajo*, *bajo-medio*, *bajo-alto*, *medio-bajo*, *medio-medio*, *medio-alto*, *alto-bajo*, *alto-medio* y *alto-alto*, asociando a cada nivel un coeficiente *K*, según la siguiente tabla:

Tabla 12. Niveles socioeconómicos según el método del análisis cualitativo⁸²

Nivel socioeconómico	K (asociado)	Nivel socioeconómico	K (asociado)	Nivel socioeconómico	K (asociado)
Bajo-bajo	1,10	Medio-bajo	1,25	Alto-bajo	1,40
Bajo-medio	1,15	Medio-medio	1,30	Alto-medio	1,45
Bajo-alto	1,20	Medio-alto	1,35	Alto-alto	1,50

La tabla de niveles socioeconómicos expuesta es válida para rentas provenientes del trabajo. Hay que tener en cuenta que en la ciudad pueden existir zonas con nivel

⁸⁰MORAL GONZÁLEZ, J. *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. Barcelona. Ed. Ariel Economía, 1991, p. 36.

⁸¹ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación ... op.cit*, p. 221

⁸² El *K* asociado a cada nivel socioeconómico, así como los ingresos que definen a cada nivel son objeto de revisión en la presente tesis, de acuerdo con los criterios expuestos en el Capítulo 7.

socioeconómico inferior al *bajo-bajo* o superior al *alto-alto*. En el primer caso, sencillamente ese segmento de la población no tendrá capacidad adquisitiva para acceder a la compra de la vivienda, y se la tendrá que proporcionar la colectividad (viviendas sociales); y en el segundo caso, al tratarse de un grupo elitista, elegirá la zona en la que quiere vivir, en muchos casos en zonas exclusivas de acceso económico restringido, siendo de aplicación otros parámetros específicos.

Puede suceder que determinadas ciudades, debido a su tamaño no dispongan de los nuevos niveles indicados. Por otra parte, este autor sostiene que el nivel socioeconómico, al traer causa de una situación dada en la ciudad que se ha ido consolidando por el paso del tiempo, tiende a permanecer invariante en el corto plazo, salvo que se lleven a cabo actuaciones público/privadas puntuales de envergadura que quiebren esa tendencia de lenta transformación, y en consecuencia, se cambie de niveles inferiores a otros superiores. Igualmente puede suceder al contrario; es decir que con niveles medios/altos consolidados se pasen a niveles bajos, sirva como ejemplo la implantación de viviendas sociales de nivel socioeconómico *bajo-bajo*, en entornos de nivel alto. A este respecto, es interesante la aportación de McMichael⁸³ relativo a la formación de las “zonas crepusculares” o “zonas marchitas” mencionada anteriormente.

En este mismo sentido, resulta interesante la teoría del *filtraje* puesta de manifiesto por Vergés⁸⁴, que explica la relación existente entre la vivienda usada y la vivienda de nueva construcción. Esta teoría consiste básicamente en que cuando un nivel socioeconómico muy alto adquiere una vivienda de nueva construcción, deja en su lugar la vivienda usada que es ocupada por un nivel inmediatamente inferior, y éste, a su vez, deja otra vivienda que será ocupada por otro nivel más bajo. La ocupación de la vivienda por el nivel inferior no siempre se produce de forma inmediata, sino que en ocasiones se produce después de un período más o menor largo de desocupación y falta de mantenimiento. Si este fenómeno se reproduce con frecuencia en una misma zona de la ciudad nos encontraríamos ante un cambio de nivel socioeconómico. Al igual que se da el filtraje de nivel alto a nivel inferior, también nos podemos encontrar con el filtraje de niveles bajos a niveles superiores en aquéllas zonas en las que se ha producido una recualificación del espacio urbano.

Silván Martínez incide en la jerarquización social del espacio urbano:

«Así como el valor de la edificación depende de su calidad, el Valor del Suelo no depende de su coste de urbanización, sino que su situación dentro de la estructura urbana, o de lo que podríamos llamar su accesibilidad. Pero no solamente es este el condicionante del valor del suelo, sino que intervienen otros como la cualificación urbanística, la jerarquización social del espacio urbano, las comunicaciones, etc. La

⁸³ McMICHAEL, S.L. *Tratado de tasación. La técnica de estimar...op.cit.* pp. 42-49.

⁸⁴ VERGÉS ESCUÍN, R. “El precio de la vivienda urbana”. *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Seminario de Urbanismo III. 1998, pp. 118-119.

estructuración de esos condicionantes conlleva la aparición de barrios con precios diferenciados debido a su particular situación urbana, status social, etc.»⁸⁵

La distribución de la jerarquía social de las ciudades tiene sus orígenes en comportamientos sociológicos, económicos y culturales. La sociedad occidental tiende a mostrar a los demás los éxitos alcanzados en la vida, ya que ello es sinónimo de prestigio y reconocimiento, y un elemento singular que ayuda a ello es la ostentación de la vivienda, en palabras de Ferrando:

«No es de desdeñar la imagen social que se ofrece con la ocupación de ciertos lugares de la trama urbana particular; según el barrio donde se encuentra el inmueble, la sociedad o el segmento de la sociedad que lo percibe, interpreta una situación del estado personal, bien en cuanto a renta económica, bien en cuanto a nivel cultural o de cualquier otra índole, lo que deriva en su grado de aceptación en el estrato social correspondiente.

Es decir, la imagen dada y la opinión pública pueden ser elementos significantes del valor de los bienes»⁸⁶.

La jerarquía social en un inicio se asociaba al nivel cultural, ya que los estudios posibilitaban ocupar un lugar privilegiado en la sociedad frente a los que carecían de ellos. Paulatinamente se fue sustituyendo el nivel cultural por el nivel social, al no ser suficientes los estudios por sí sólo para alcanzar *status económico*. Actualmente, aunque ha permanecido la expresión nivel socioeconómico, en realidad, se refiere casi en exclusivo a su componente económico.

Por su parte Caballer se pronuncia también sobre el papel relevante de la localización en el momento actual y en un futuro:

«En tercer lugar, la principal característica de la valoración inmobiliaria es el valor de localización, tal y como se puede comprobar para las ecuaciones de valoración de la vivienda en España en el marco de la localización provincial o en cada ciudad y algo menos intenso en el mercado de la tierra. Aun dentro de las ciudades se puede afinar más y encontrar un valor de localización de las viviendas entre los distritos de una misma ciudad. En un futuro, el valor de localización va a jugar un papel fundamental en la valoración territorial, lo que ocurre es que no se sabe si seguirá la tendencia centrípeta actual con las grandes aglomeraciones urbanas de las megalópolis o, por el contrario, el teletrabajo, el telecomercio y la teleformación configurarán un comportamiento del valor de localización más difuso y extensivo»⁸⁷.

Alcázar Molina también incide en la importancia de la localización y el nivel de renta del entorno en el valor del suelo y por extensión en el valor de la vivienda:

⁸⁵ SILVÁN MARTÍNEZ, L.J. *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales*. 4ª Ed. Madrid: Dykinson. 2006, p. 88.

⁸⁶ FERRANDO CORREL, J.V.. *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Valencia. Ed. Universidad Politécnica de Valencia. 2012, p. 30.

⁸⁷ CABALLER MELLADO, V. "Nuevas tendencias en la valoración territorial". *CT/Catastro*. Octubre 2002, nº45, pp.144-145.

«Los individuos se agrupan en colectivos de similar nivel económico y social, y esto suele ponerse de manifiesto en gustos y necesidades muy parecidas: la demanda de un individuo de una determinada clase social suele coincidir con la de toda ella en materia de construcción, infraestructura y localización; por lo que para conocer con precisión el mercado es necesario identificar el nivel de renta de la demanda potencial existente en esa zona y para esa clase social»⁸⁸.

Hay que tener en cuenta que los niveles socioeconómicos no tienden a mezclarse. A veces la frontera entre un nivel y otro es una barrera natural (río, montaña, etc.); en otras ocasiones es una infraestructura (ferrocarril, autovía, etc.); una avenida, calle, parque, etc., pueden ser también fronteras entre niveles. El promotor debe conocer y prever este hecho, ya que si dirige la promoción de viviendas (tamaño, calidad, equipamiento, etc.) a un nivel socioeconómico alto-medio por ejemplo, y sin embargo, el nivel implantado en la zona es medio-medio, se podía dar la circunstancia, por un lado de que el nivel más alto no quiera instalarse en la zona al tener un nivel inferior, y por otro que el nivel inferior, aunque le satisface la zona y la vivienda, no tiene posibles económicos para acceder a la misma. En definitiva, se trataría de un producto inmobiliario fuera de mercado, o dicho de otra manera nos encontraríamos ante un imposible económico.

Un ejemplo de estratificación socioeconómica impuesta por ley la encontramos en Colombia⁸⁹ que clasifica la localización de las viviendas en 6 estratos: bajo-bajo; bajo; medio-bajo; medio; medio-alto y alto. Los tres estratos más bajos se corresponden con usuarios que son beneficiarios de subsidios en los *servicios públicos domiciliarios* al tener menores recursos. Por otra parte, en los estratos 5 y 6 residen los usuarios con mayores recursos económicos, que deben pagar sobrecostes por los mismos servicios. La incidencia social de vivir en un estrato o en otro, tiene influencia no solamente en la prestación de servicios de la vivienda, sino también en la vida cotidiana y, en especial, en el mercado de trabajo, llegando a estigmatizar a sus residentes. Actualmente se está cuestionando el sistema de estratos al considerar que genera inequidad y segregación.

La mayor parte de los estudios coinciden en señalar el papel relevante del nivel de renta (entiéndase también nivel socioeconómico), como cualidad extrínseca, en la formación del valor de la vivienda.

Fernández⁹⁰, al analizar la incidencia de la localización en la ciudad de Valencia aplicando un modelo de red neuronal artificial, concluye que existe una relación directa entre el precio de la vivienda y el nivel socioeconómico.

La obtención del precio de la vivienda ha sido uno de los objetivos que se ha tratado amplia y profusamente a través de la metodología de los precios hedónicos

⁸⁸ ALCÁZAR MOLINA, M.G. *Manual de valoración inmobiliaria*. Collado Villalba (Madrid): ed. Delta publicaciones, 2012, p.213.

⁸⁹ República de Colombia. Ley 142 de 1994 por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* 41.433 del 11 de julio de 1994.

⁹⁰ FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. "Incidencia de la localización ... *op.cit*, p. 21.

(MPH), sirva como ejemplo la extensa relación contenida en Caridad⁹¹. Así mismo es abundante la literatura de la aplicación de redes neuronales artificiales (RNA) en la valoración de inmuebles, cuyos comienzos se remonta a inicios de los años 1990. En España destacan las aportaciones relativas al mercado inmobiliario realizadas por: García Rubio⁹² en Albacete, Gallego⁹³ en Madrid y Martín⁹⁴ en Jaén.

Para el caso concreto de Córdoba, Núñez⁹⁵ considera las siguientes variables explicativas: Superficie, Antigüedad, Ubicación, Anejos, Gastos de comunidad y el Nivel de calidad de solería y carpintería. La ecuación hedónica obtenida responde a la siguiente expresión:

$$\text{Precio} = \beta_0 + \beta_1 \text{Superficie} + \beta_2 \text{Antigüedad} + \beta_3 \text{Ubicación} + \beta_4 \text{Anejos} + \beta_5 \text{Común} + \beta_6 \text{Sol}^{\wedge} \text{Car}$$

Como conclusión del estudio, se destaca la importancia de la ubicación en la explicación del precio de la vivienda.

Aplicando el método de redes neuronales artificiales a la misma ciudad, y considerando las mismas variables explicativas, se llega a la conclusión de que la ubicación es la variable con mayor poder explicativo tras la superficie. Asimismo concluye el estudio que los resultados obtenidos aplicando las RNA mejoran los resultados del MPH. Como regla general se puede considerar que los sistemas de inteligencia artificial presentan unos errores medios comprendidos entre el 5 y el 10%, mientras que los métodos de precios hedónicos el error se sitúa entre el 10 y el 15%.

Consultado personalmente con Chica Olmo sobre cuál es, según su criterio, la cualidad extrínseca más influyente en el precio de la vivienda, no dudó en afirmar que la Localización, entendiendo a ésta como el conjunto de externalidades derivadas de la posición espacial que ocupa el inmueble en la ciudad: accesibilidad, nivel de renta, cualificación del espacio, etc.

Para determinar el precio del inmueble urbano, Chica aplica la teoría de las variables regionalizadas (véase apartado 3.4.1 del capítulo 3) al encontrar justificación teórica de la autocorrelación espacial de los valores urbanos a la dependencia espacial de estos valores con sus localizaciones urbanas, de forma que permite calificar a la variable "precio del bien urbano" como variable regionalizada.⁹⁶

En definitiva, queda meridianamente claro que la LOCALIZACIÓN como aglutinadora de otras cualidades extrínsecas (accesibilidad, comunicaciones, dotaciones,

⁹¹ CARIDAD y OCERÍN, J.M., NÚÑEZ TABALES J.M., CEULAR VILLAMANDOS, N. "Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas". *CT/Catastro*. nº62, abril 2008.

⁹² GARCÍA RUBIO, N. *Diseño de redes neuronales artificiales para el mercado inmobiliario. Aplicación a la ciudad de Albacete*. Tesis Doctoral. Universidad de Castilla-La Mancha. 2004.

⁹³ GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. "La inteligencia artificial aplicada a la valoración de inmuebles. Un ejemplo para valorar Madrid". *CT/Catastro* nº 50. Abril 2004.

⁹⁴ MARTÍN GUTIÉRREZ, J. et al. "Aplicación de las redes neuronales artificiales al campo de la valoración inmobiliaria". *Mapping*, 104, 2005. p. 64-71.

⁹⁵ NÚÑEZ TABALES, J.; CARIDAD y OCERIN, J.M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. *Propuestas metodológicas...op.cit.* p. 106.

⁹⁶ CHICA OLMO, J. Teoría de las variables regionalizadas... *op.cit.*, p. 79.

etc.), en la que destaca el nivel de renta del entorno, en opinión de los investigadores tiene una influencia relevante en la valoración del suelo y por extensión en la vivienda.

Ahora bien, para acometer la valoración de un inmueble es condición necesaria establecer las cualidades de valor, pero no suficiente, siendo imprescindible a continuación proceder a su parametrización.

Si nos referimos al método de comparación⁹⁷, recogido en la Orden ECO/805/2003, para su utilización se deben seguir, entre otras, las siguientes reglas generales:

a) *Se establecerán las cualidades y características del inmueble que influyan en su valor. [...].*

d) *Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.*

No obstante, ni se indican cuáles son estas cualidades, ni se fijan los coeficientes de homogeneización, quedando ambos, cualidades y homogeneización a criterios del tasador.

Un ejemplo de determinación de las cualidades de valor y su parametrización lo encontramos en el método del análisis cualitativo⁹⁸, que para la vivienda plurifamiliar establece la siguiente ecuación de cálculo:

$$V_T = K \cdot S_C \cdot [V_B \cdot \frac{S_{CMN}}{S_{cmn}} \cdot \Sigma C_Z + (V_{BC} + 31N_C) \cdot 1,208 \cdot \left(\frac{S_m^{-377}}{377} + 1\right) \cdot (1 - C_A \cdot \Sigma C_{CCVE})] \quad (3)$$

Siendo,

V_T : Valor final de tasación de la vivienda.

K : Coeficiente de mercado asociado al nivel socioeconómico.

S_C : Superficie construida a efectos de cálculo (m²).

V_B : Coeficiente base de repercusión de suelo sobre m² construido en vivienda (€/m²c).

S_{CMN} : Superficie construida módulo nominal.

S_{cmn} : Superficie construida módulo de nivel.

ΣC_Z : Coeficiente de cualidades de zona.

V_{BC} : Coeficiente base unitario de construcción de vivienda (€/m²c).

N_C : Coeficiente de nivel de construcción.

S_m : Salario mínimo interprofesional actual (€/mes).

C_A : Coeficiente de depreciación por antigüedad.

ΣC_{CCVE} : Cualidades de calidad, utilidad y ventaja de vivienda y edificio.

⁹⁷ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de abril de 2003, nº 85, p. 13686.

⁹⁸ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación ... op.cit*, pp.181-182.

En particular, las cualidades extrínsecas parametrizadas (ΣC_z) que contempla este método, además del nivel socioeconómico, son las siguientes: distancia a centro, ancho de calle, carácter de la calle, calidad de la urbanización, nivel de la urbanización, calidad del stock edificado, proximidad a centro de reconocimiento público, comunicaciones, equipamiento deportivo/escolar, equipamiento social/asistencial, zonas verdes y espacios libres, y distancia a centro de compras.

Dada la trascendencia de la localización en la valoración, se ha optado por consultar esta cuestión a los expertos del sector mediante la realización de una encuesta, cuyo resultado se indica en el Capítulo 5.

A continuación se citan una serie de autores representativos de la teoría del valor indicando una síntesis de las aportaciones, en las que se deduce los principios fundamentales de la teoría del valor indicados anteriormente: accesibilidad, cualificación del entorno urbano y jerarquización social.

Tabla 13. Autores representativos de la teoría del valor

Nombre	Síntesis de aportaciones
Von Thünen (1826).	Elaboró los principios teóricos de la influencia de la accesibilidad en el valor del bien, referido al suelo agrícola.
Halbswachs, M. (1900)	Llega a la conclusión de que el factor "situación" es esencial en el valor del suelo.
Hurd, R (1903)	Desarrolla un modelo muy parecido al de Von Thünen aplicado al suelo urbano.
Burgess, E.W.(1925)	Desarrolla la teoría de las zonas concéntricas del uso del suelo basándose en la idea de que el crecimiento de la ciudad es centrífugo desde el CCN.
Babcock, F.M. (1932)	Teoría axial; considera que la accesibilidad no es igual para todas las localizaciones que están dentro de un mismo círculo, sino que depende de la red viaria local.
Hoyt, H. (1939)	Parte del comportamiento anisótropo de la especialización del suelo y por extensión de sus valores. Desarrolla su teoría sobre la estructura urbana basada en las rentas sociales. Partiendo del estudio empírico de 142 ciudades americanas llega a la conclusión de que tienden a conformarse por sectores, más que en círculos concéntricos.
Harris, C.D. y Ullman, E.L. (1945)	Justifican la existencia de núcleos separados.
Tiebout, C. (1956)	La elección de los agentes está basada en las preferencias por determinadas zonas. El valor del suelo (vivienda) está definido por las condiciones en que se encuentra el entorno donde se ubica la misma.
Turvey, R. (1957)	Importancia de la proximidad entre las diferentes localizaciones.
Bailey, M (1959)	Influencia del fenómeno racial en el valor del suelo en ciudades americanas que han servido de modelos teóricos de localización urbana basados en el perjuicio racial.
Anderson, (1962)	Considera que el factor explicativo de los precios del suelo será la estructura socioeconómica del barrio en lugar de la accesibilidad.
Alonso, W. (1964)	Según su planteamiento, la desutilidad de la vivienda depende de su posición en la ciudad, de forma que una vivienda más alejada del centro en comparación a otra más próxima soportará una desutilidad derivada de los costes de desplazamiento, reflejándose en un menor precio. Considera que lo que caracteriza la localización de cada consumidor es su nivel de ingresos.

Nombre	Síntesis de aportaciones
Brigham, E.F. (1964)	Realizan análisis empíricos sobre Los Ángeles, constatando la influencia de la accesibilidad en los valores urbanos.
Nourse, H.O. (1967)	La accesibilidad al trabajo no es la determinante de los valores del suelo, sino un límite de tiempo (30 ó 40 minutos) por debajo del cual, las familias buscan nuevas localizaciones, de acuerdo con las amenidades de los lugares.
Ellis, R.H. (1967)	Constata la insuficiencia de la accesibilidad en la explicación de la distribución de los precios y ratifica la cualificación urbanística del barrio.
Ridker, R y Hernning J. (1967)	Realizan análisis empíricos sobre St. Louis, constatando la influencia de la accesibilidad en los valores urbanos.
Haig, R.M. (1968)	Llega a la conclusión fundamental de que las rentas de situación y los costos de transporte están íntimamente ligados a causa de la fricción espacial, de forma que una mejora del transporte, permaneciendo invariante en resto de factores, supondrá un aumento del valor
Muth, R. (1969)	Elaboró un modelo de localización residencial a partir de considerar que los ingresos familiares limitan los gastos de vivienda, transporte y otros bienes. Realizó ensayos sobre el fenómeno racial en el valor del suelo.
Stegman, M.A. (1969)	Constata la insuficiencia de la accesibilidad en la explicación de la distribución de los precios y ratifica la cualificación urbanística del barrio.
Kain, J.F. y Quigley, J.M. (1970)	Realizan análisis empíricos sobre St. Louis, en la que muestran indiferencia de la accesibilidad en los valores urbanos
Griliches, Z. (1971)	Popularizó la regresión hedónica en función de las variables explicativas o factores que influyen en la formación de los valores urbanos.
Anderson, R.J. y Crocker, T.D. (1971)	Realizan análisis empíricos sobre Washington, constatando la influencia de la accesibilidad en los valores urbanos.
Anderson, R.J y Crocker T.D. (1971)	Constata la insuficiencia de la accesibilidad en la explicación de la distribución de los precios y ratifica la cualificación urbanística del barrio.
Wingo, L. (1972)	La renta del suelo es una renta de posición; en definitiva, un gasto a cambio de la accesibilidad urbana, al que se suman otros factores de carácter sociológico: valor del tiempo perdido, valor marginal del ocio, etc.
Yamada, H. (1972)	Considera además de la accesibilidad la calidad ambiental en la formación de los valores.
Harvey, A. (1973)	Incidencia de la jerarquización social en los valores urbanos.
Polinsky y Shavell (1973)	Analizan las amenidades sobre el valor del suelo. El valor del suelo puede incrementarse con la distancia al CNN si hay factores negativos: antigüedad edificaciones, polución, nivel social, etc.
Evans, A.W. (1973).	Realiza análisis empíricos sobre Londres, constatando la influencia de la accesibilidad en los valores urbanos.
Apps, P.F. (1973).	Realiza análisis empíricos sobre Reading, constatando la influencia de la accesibilidad en los valores urbanos.
Ball, M. J. (1973)	Argumentaba que la calidad del barrio o vecindario podía ser reducida a una variable homogénea.
Wilkinson, R.K. (1973/1974)	Diferenciará únicamente dos variables fundamentales: las internas referidas a la calidad de la vivienda y las externas (localización) en la que se incluye la accesibilidad y las amenidades ambientales del entorno. Realiza estudios empíricos sobre Leeds, con indiferencia de la accesibilidad en los valores urbanos.

Nombre	Síntesis de aportaciones
Harrison D. y Klain J.F. (1974)	Se realiza una revisión del modelo monocéntrico, y se parte del fundamento de que el stock de capital no es maleable.
Granelle, J.J. (1975)	Realiza estudios empíricos sobre París, con una incidencia débil de la accesibilidad en los valores urbanos.
Rose-Ackerman, S. (1975/1977)	Influencia del fenómeno racial en el valor del suelo en ciudades americanas que han servido de modelos teóricos de localización urbana basados en el perjuicio racial.
Courant, P.N. (1976)	Influencia del fenómeno racial en el valor del suelo en ciudades americanas que han servido de modelos teóricos de localización urbana basados en el perjuicio racial.
Papageorgiou, G.J.(1976)	Analizan las amenidades sobre el valor del suelo. El valor del suelo puede incrementarse con la distancia al CNN si hay factores negativos: antigüedad edificaciones, polución, nivel social, etc.
Goodall, B. (1977)	La accesibilidad puede ser relegada a un segundo plano por aquellos sectores sociales de mayor nivel económico al considerar otras variables del entorno. Estos niveles tienen un comportamiento centrífugo.
Richardson (1977)	Ha generalizado y teorizado sobre el concepto de renta de externalidad urbanística.
Berry, B. (1978)	Observa como el precio de los terrenos está relacionado con el número de peatones que transitan por las avenidas.
Jackson, J.R. (1979)	La accesibilidad debe ser entendida como las ventajas locacionales dadas por todos los destinos.
Pollakowski, H.O. (1982)	Influyen en el valor de la vivienda una serie de amenidades relacionados con el entorno, tales como los factores medioambientales, los niveles de seguridad y las infraestructuras urbanas existentes.
Derycke, P.H. (1983)	Las causas de la imperfección del mercado del suelo urbano son tres: la naturaleza del suelo, el número de agentes que intervienen y su poder de información; el comportamiento de los agentes y el modo de formación de los precios.
Henderson, J.V. (1985)	Señala que en las grandes ciudades se produce descentralización apareciendo subcentros comerciales y de empleo.
Turnbull, G. (1990)	Critica el modelo monocéntrico.
Hwang, S. (2009)	Analiza cómo afecta las mejoras en la accesibilidad derivadas de la inversión en transportes son capitalizadas en el precio de la vivienda, en las zonas de Búfalo y Seattle.

Fuente: tabla elaborada a partir de Roca (1986), Chica (1994), Núñez (2009) y Fernández Durán (2012)

2.3 CONCEPTOS BÁSICOS. GLOSARIO DE TÉRMINOS

En primer lugar resulta necesario establecer un glosario de términos que intervienen en la valoración inmobiliaria y que nos ayudará a abordar cuestiones relacionadas con el trabajo que nos ocupa. Los términos y su definición se han extraído de la normativa que se indica en cada caso, así tenemos:

- *Actualización de una tasación*⁹⁹. Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella. Este plazo será de tres años para la finalidad contemplada en el artículo 2.b) (Ámbito de aplicación), conforme

⁹⁹ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración...*op.cit*, p. 13678.

a lo establecido en el artículo 84.1 de la Orden ECO 805/2003.

- *Antigüedad*¹⁰⁰. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

- *Comparables*¹⁰¹. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

- *Comprador especial*¹⁰². Comprador para el que un activo concreto representa un valor especial debido a las ventajas que le reporta por ser su propietario, ventajas que no están disponibles para los otros compradores generales del mercado.

- *Compromiso de compra a plazo de inmuebles*¹⁰³. Es un contrato en virtud del cual los contratantes se comprometen a la compraventa de un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha concreta.

- *Coste de reposición depreciado*¹⁰⁴. Coste actual de reposición de un activo a través de su activo equivalente moderno menos las deducciones correspondientes al deterioro físico y todas las normas relevantes de obsolescencia y optimización.

- *Depreciación física*¹⁰⁵. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

- *Depreciación funcional*¹⁰⁶. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etcétera.

- *Edificio*¹⁰⁷. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

- *Edificio destinado a uso determinado*¹⁰⁸ (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

¹⁰⁰ *Ibid*, p. 13680.

¹⁰¹ *Ibid*, p. 13680.

¹⁰² Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA). *Normas Europeas de Valoración*. 6°. España, 2009, p. 34.

¹⁰³ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración ...*op.cit.*, p. 13680.

¹⁰⁴ Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA)... *op.cit.* p.38.

¹⁰⁵ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración ...*op.cit.*, p. 13680.

¹⁰⁶ *Ibid*, p. 13680.

¹⁰⁷ *Ibid*, p. 13680.

¹⁰⁸ *Ibid*, p. 13680.

- *Edificio en construcción*¹⁰⁹. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

- *Edificio en proyecto*¹¹⁰. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

- *Elementos comunes de un edificio*¹¹¹. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

- *Elemento de un edificio*¹¹². Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

- *Elementos especulativos*¹¹³. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

- *Entidad tasadora*¹¹⁴. Las sociedades de tasación homologadas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España, así como, respecto a las valoraciones que tengan como finalidad la mencionada en la letra a) del artículo 2, los servicios de tasación de entidades de crédito homologados e inscritos en el Registro Especial del Banco de España.

- *Entorno*¹¹⁵. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

- *Finca rústica*¹¹⁶. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

¹⁰⁹ *Ibid*, p. 13680.

¹¹⁰ *Ibid*, p. 13680.

¹¹¹ *Ibid*, p. 13680.

¹¹² *Ibid*, p. 13680.

¹¹³ *Ibid*, p. 13680.

¹¹⁴ *Ibid*, p. 13680.

¹¹⁵ *Ibid*, p. 13680.

¹¹⁶ *Ibid*, p. 13680.

• *Homogeneización de precios de inmuebles comparables*¹¹⁷. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

• *Infraestructuras exteriores del terreno*¹¹⁸. Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

• *Inmueble en rehabilitación*¹¹⁹. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

• *Inmueble ligado a una actividad económica*¹²⁰. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

- Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.

¹¹⁷ *Ibid*, p. 13680.

¹¹⁸ *Ibid*, p. 13680.

¹¹⁹ *Ibid*, p. 13681.

¹²⁰ *Ibid*, p. 13681.

- Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
- Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
- Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
- Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
- Centros de equipamiento social.
- Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.

• *Instalaciones polivalentes*¹²¹. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

• *Localidad*¹²². Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

• *Mercado local*¹²³. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

• *Niveles urbanísticos del terreno*¹²⁴. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

¹²¹ *Ibid*, p. 13681.

¹²² *Ibid*, p. 13681.

¹²³ *Ibid*, p. 13681.

¹²⁴ *Ibid*, p. 13681.

- *Opción de compra*¹²⁵. Es un contrato en virtud del cual un vendedor otorga el derecho a comprar un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha o plazo concreto.

- *Premio de afección*. Está regulado en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa y en su Reglamento¹²⁶, que en su artículo 47 dice:

«El 5 por 100 del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la Ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección.

Los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados.»

- *Principio de anticipación*¹²⁷, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

- *Principio de finalidad*¹²⁸, según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

- *Principio de mayor y mejor uso*¹²⁹, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

- *Principio de probabilidad*¹³⁰, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

- *Principio de proporcionalidad*¹³¹, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto

¹²⁵ *Ibid*, p. 13681.

¹²⁶ España. Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de Junio de 1957, nº 160, p. 7998.

¹²⁷ España. ORDEN ECO/805/2003 ... *op.cit*, p. 13679.

¹²⁸ *Ibid*, p. 13679.

¹²⁹ *Ibid*, p. 13680.

¹³⁰ *Ibid*, p. 13680.

¹³¹ *Ibid*, p. 13680.

de valoración, así como su singularidad en el mercado.

- *Principio de prudencia*¹³², según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

- *Principio de sustitución*¹³³, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

- *Principio de temporalidad*¹³⁴, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

- *Principio de transparencia*¹³⁵, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

- *Principio del valor residual*¹³⁶, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

- *Protección pública*¹³⁷. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

- *Suelo urbano, suelo no urbanizable, suelo urbanizable*¹³⁸. Se utilizarán las definiciones establecidas en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbanística.

- *Superficie comprobada*¹³⁹. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

- *Superficie construida con partes comunes*¹⁴⁰. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

- *Superficie construida sin partes comunes*¹⁴¹. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

¹³² *Ibid*, p. 13680.

¹³³ *Ibid*, p. 13680.

¹³⁴ *Ibid*, p. 13680.

¹³⁵ *Ibid*, p. 13680.

¹³⁶ *Ibid*, p. 13680.

¹³⁷ *Ibid*, p. 13681.

¹³⁸ *Ibid*, p. 13681.

¹³⁹ *Ibid*, p. 13681.

¹⁴⁰ *Ibid*, p. 13681.

¹⁴¹ *Ibid*, p. 13681.

• *Superficie útil*¹⁴². Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

• *Superficie utilizable o computable*¹⁴³. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

• *Tasador*¹⁴⁴. El profesional que, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación.

• *Valor asegurable*¹⁴⁵. Representa la cuantía máxima, en el contrato de seguro de aplicación para ese bien, que se establece como obligación del asegurador en el caso de que al asegurado se le produzcan daños y/o pérdidas económicas por el acaecimiento de un riesgo sobre el bien, de entre los especificados en el contrato de seguro.

• *Valor catastral*¹⁴⁶. Es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones (artículo 22).

Para la determinación del valor catastral (artículo 23) se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

¹⁴² *Ibid*, p. 13681.

¹⁴³ *Ibid*, p. 13681.

¹⁴⁴ *Ibid*, p. 13681.

¹⁴⁵ Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA)... *op.cit.* p. 37.

¹⁴⁶ España. REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de marzo de 2004, nº 58, p. 10144.

- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- Las circunstancias y valores del mercado.
- Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.
- *Valor de mercado o venal de un inmueble (VM)*¹⁴⁷. Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Si tenemos en cuenta Las Normas Europeas de Valoración (EVS 1)¹⁴⁸ define el Valor de Mercado de la siguiente forma: “La cuantía estimada por la cual podría intercambiarse el bien en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción”.

- *Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado*¹⁴⁹. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

- *Valor de inversión o valía*¹⁵⁰. Valor de un bien para un inversor concreto, o una clase de inversores, para una inversión u objetivos operativos perfectamente

¹⁴⁷ España. ORDEN ECO/805/2003 ... *op.cit.* p. 13681.

¹⁴⁸ Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA)... *op.cit.* p. 15.

¹⁴⁹ España. ORDEN ECO/805/2003 ... *op.cit.* p. 13682.

¹⁵⁰ Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA)... *op.cit.* p. 35.

identificados. Este concepto subjetivo vincula un bien específico a un inversor o grupo de inversores específico, o a una entidad con objetivos o criterios de inversión bien identificados.

- *Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición*¹⁵¹ puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

- *El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB)*¹⁵² de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

- *El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN)*¹⁵³ es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

- *Valor de sinergia*¹⁵⁴. Elemento adicional de valor creado por la combinación de dos o más derechos cuando el valor de los derechos combinados entre sí da una mayor valía que la suma de los derechos originales.

- *Valor de tasación (VT)*¹⁵⁵. Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

- *Valor de uso alternativo*¹⁵⁶. Es el valor de mercado de un bien, sin suponer la continuación en su uso actual.

- *Valor de venta forzosa*¹⁵⁷. Es la suma que se podría obtener por un bien cuando, por razones que sea, el vendedor se encuentra sometido a restricciones que afectan a la disponibilidad del bien.

- *Valor en venta*¹⁵⁸. Es aquel por el que se está dispuesto a convenir, por las partes intervinientes, -comprador y vendedor-, la enajenación del bien. Según el autor en condiciones normales de mercado coincide con el valor de mercado.

- *Valor especial*¹⁵⁹. Importe por encima del Valor de Mercado que refleja los atributos especiales que tiene el activo y que sólo reportan valor para un comprador especial.

- *Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH)*¹⁶⁰. Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de

¹⁵¹ *Ibid*, p. 13682.

¹⁵² *Ibid*, p. 13682.

¹⁵³ *Ibid*, p. 13682.

¹⁵⁴ Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA) ... *op. cit.* p.34.

¹⁵⁵ España. ORDEN ECO/805/2003 ... *op.cit.* p. 13682.

¹⁵⁶ Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA) ... *op. cit.* p.37.

¹⁵⁷ *Ibid*, p. 38.

¹⁵⁸ FERRANDO CORELL, J.V. *Valoración de inmuebles op. cit.* p.19.

¹⁵⁹ Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA) ... *op. cit.* p.34.

¹⁶⁰ España. ORDEN ECO/805/2003 ... *op.cit.* p. 13682.

comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

- *Valor máximo legal (VML)*¹⁶¹. Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

- *Valor por comparación, valor por actualización, valor residual*¹⁶². Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

- *Valor razonable*¹⁶³. Precio por el cual un activo puede ser intercambiado o un pasivo cancelado entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados en una transacción libre.

- *Valor real*. Según indica Ferrando¹⁶⁴ resulta complejo acotar su definición al ser consustancial con el propio concepto del valor, considerando que el criterio que mejor define el valor real es la redacción dada en el Fundamento de Derecho Tercero contenido en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) de fecha 7 de mayo de 1991:

«Al no existir un fundamento jurídico de lo que es 'real', salvo que se entienda con ello una referencia a la cosa (o 'res'), ni tampoco un sentido técnico, hay que acudir al sentido usual, y por 'real' ha de entenderse lo existente, lo verdadero, lo no ilusorio, no imaginativo ni ficticio y no de mera apariencia. Valor real será, por tanto, la estimación económica o precio verdadero, no ilusorio, meramente aparente ni imaginario de una cosa. Y a estos efectos es indudable que la realidad del valor de una cosa, vendrá determinada, mejor que por otros procedimientos, por su oferta al público en un mercado libre, con posibilidad de ofertas varias...»

- *Valoración intermedia de obra*¹⁶⁵. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

¹⁶¹ *Ibid.* p. 13682.

¹⁶² *Ibid.*, p. 13682.

¹⁶³ Asociación Profesional de Sociedades de Tasación (ATASA) ... *op. cit.* p. 33. [Consejo de las Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). *Normas Internacionales de Contabilidad*, NIC 26, par.6].

¹⁶⁴ FERRANDO CORELL, J.V. *Valoración de inmuebles* *op.cit.* p.19.

¹⁶⁵ España. ORDEN ECO/805/2003 ... *op.cit.* p. 13682.

- *Vida útil*¹⁶⁶. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

- *Vivienda para primera residencia*¹⁶⁷. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

- *Vivienda para segunda residencia*¹⁶⁸. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

2.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La valoración inmobiliaria destaca en general por su diversidad, ya que abarca actividades multidisciplinares que aglutinan materias propias de distintos ámbitos de la ciencia, que es imprescindible saber y dominar para realizar una buena práctica profesional. Así, nos encontramos con áreas de conocimiento tecnológico (edificación y construcción, obra civil, medio rural, ciencias medioambientales, etc.); conocimiento del derecho y, de forma especial, del urbanismo, ordenación de territorio y de la vivienda que es aplicable en cada comunidad autónoma, al tener transferidas estas competencias; conocimientos de economía, sociología, matemáticas, estadística, marketing, etc.

La variedad en la casuística que nos podemos encontrar al afrontar una valoración, unida a la amplitud de conocimientos que hay que tener al acometer la misma, suponen la necesidad de una cierta especialización en campos concretos tales como la expropiación, el urbanismo, la pericia judicial, aportaciones no dinerarias en la constitución de sociedades, fusión y escisión de empresas, permutas de bienes, etc.

2.4.1 VALORACIONES DE INTERÉS PÚBLICO Y PRIVADO

En función de la finalidad de la valoración, nos podemos encontrar con dos escenarios posibles: valoración en el ámbito de lo público y valoración en el ámbito de lo privado, así tenemos:

2.4.1.1 Valoraciones de interés público

Entre ellas nos podemos encontrar con las siguientes situaciones:

¹⁶⁶ *Ibid*, p. 13682.

¹⁶⁷ *Ibid*, p. 13682.

¹⁶⁸ *Ibid*, p. 13682.

1. Valoraciones relacionadas con la Ley del Suelo¹⁶⁹. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Valoraciones relacionadas con el Catastro. Se trata de valoraciones fiscales para distintas finalidades:

- Obtención del valor catastral de inmuebles urbanos. Es este caso es de obligado cumplimiento las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana¹⁷⁰.
- Obtención del Impuesto sobre Bienes Urbanos (IBI)¹⁷¹. Las bases de esta valoración están establecidas en los artículos 22 a 32 del capítulo V del título II de la normativa que lo regula.
- Obtención del Impuesto sobre el Patrimonio¹⁷².
- Obtención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados¹⁷³. La competencia sobre este impuesto está transferida a las comunidades autónomas, quienes regulan dicho impuesto.

¹⁶⁹ España. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. *Boletín Oficial del Estado* de 31 de octubre de 2015, nº261, p. 103232.

¹⁷⁰ España. Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. *Boletín Oficial del Estado*, de 22 de julio de 1993, nº174, p.22356.

¹⁷¹ España. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. *Boletín Oficial del Estado*, de 8 de marzo de 2004, nº58, p.10137. Última modificación: Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. *Boletín Oficial del Estado*, de 25 de junio de 2015, nº151, p.52565.

¹⁷² España. Ley 19/1991, de 6 de junio del Impuesto sobre el Patrimonio. *Boletín Oficial del Estado*, de 7 de junio de 1991, nº136, p.18692.

- Obtención del Impuesto de Sucesiones y Donaciones¹⁷⁴. La competencia también se encuentra transferida a las comunidades autónomas quienes regulan este impuesto.

3. Valoraciones relacionadas con la vivienda de protección oficial. La competencia está transferida a las comunidades autónomas, quienes fijan el precio máximo de la vivienda según sea de nueva construcción o de segundo uso, y en función del tipo de protección: régimen especial, régimen general, régimen autonómico, precio tasado, etc.

2.4.1.2 Valoraciones de interés privado

Siguiendo a Guadalajara¹⁷⁵, nos podemos encontrar en los siguientes escenarios:

- Valoraciones para ciertas finalidades financieras¹⁷⁶.
- Valoraciones para la contabilidad de empresas: Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)¹⁷⁷ y el Plan General de Contabilidad español¹⁷⁸.
- Valoraciones para asesoría en compraventas, inversiones, seguros, herencias, etc. No existe ninguna normativa específica de obligado cumplimiento, aunque se recomienda las normas RICS¹⁷⁹ y las Normas Internacionales de Valoración (NIV)¹⁸⁰.

2.4.2 NORMATIVA QUE CONTIENE LOS CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN

De la normativa expuesta anteriormente, sólo alguna de ellas contiene los métodos de valoración desarrollados específicamente, fijando los criterios de valoración y la forma de su aplicación; el resto de normativa, desde el punto de vista de la valoración, se limita a definir criterios generalistas, procedimentales, de carácter ético, etc.

¹⁷³ España. Real Decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. *Boletín Oficial del Estado*, de 20 de octubre de 1993, nº251, p.29545.

¹⁷⁴ España. Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. *Boletín Oficial del Estado*, de 19 de diciembre de 1987, nº303, p.37402.

¹⁷⁵ GUADALAJARA OLMEDA. N. *Métodos de valoración inmobiliaria*. Madrid: Ed. Mundi-Prensa, 2014, p.16.

¹⁷⁶ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración...*op.cit.* p. 13678.

¹⁷⁷ Constituyen los estándares internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable adoptadas por el IASB (*International Accounting Standards Board*) organismo independiente de la Fundación IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

¹⁷⁸ España. REAL DECRETO 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. *Boletín Oficial del Estado*, de 20 de noviembre de 2007, suplemento del nº278, p.19884.

¹⁷⁹ RICS (Royal Institution of Chartered Surveyor). *Valoración RICS -Normas Profesionales, enero 2014*. Londres. Royal Institution of Chartered Surveyors. 2014.

¹⁸⁰ INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL (IVSC). *Normas internacionales de valoración (NIV)*. 2017.

En definitiva, la normativa que trata sobre valoraciones relativas a la vivienda en España, que contienen el desarrollo de los métodos y criterios de valoración, la podemos agrupar en cuatro grandes bloques:

1. Valoraciones realizadas al amparo de la Ley del Suelo 7/2015 y su Reglamento.
2. Valoraciones realizadas al amparo de la ORDEN ECO/805/2003, para ciertas finalidades financieras.
3. Valoraciones realizadas al amparo del D.R. 1020/1993, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
4. Valoraciones de viviendas de protección oficial.

Según se ha indicado anteriormente, cada bloque está relacionado con una determinada finalidad que engloba a las valoraciones de interés público y parcialmente a las de interés privado. Ahora bien, eso no quiere decir que el tasador no pueda apoyarse en ellas para determinar el valor de los bienes inmuebles, aunque la finalidad de la valoración sea distinta; es más, al ser las únicas normativas que tratan sobre los métodos de valoración, su empleo será obligado, junto con los criterios de autores de publicaciones e investigadores que desarrollan su actividad en este ámbito de trabajo, así como la jurisprudencia existente sobre el particular.

2.4.3 NORMATIVA GENERAL SOBRE VALORACIÓN

La normativa relacionada con el campo de la valoración inmobiliaria es sumamente extensa, a la que hay que añadir la diversa jurisprudencia dimanada como consecuencia de las sentencias judiciales en determinados procedimientos, que nos van a arrojar luz sobre la interpretación, no pacífica, de ciertas leyes o normas, y que el tasador debe tener muy presente.

Sin ánimo de exhaustividad, se relacionan a continuación la legislación más significativa relacionada con el campo de la valoración en general y la valoración de la vivienda en particular, no sin antes de advertir expresamente que tanto la normativa estatal como la autonómica cambian con gran facilidad, sirva como ejemplo las ocho innovaciones de la ley de suelo acometidas en doce años, o la gran abundancia de legislación en materia de viviendas de protección oficial. Este carácter de mutabilidad hay que tenerlo presente, y en consecuencia asegurarse en cada momento de cuál es la legislación que resulta de aplicación, ya que en función de ésta se determinarán los derechos consolidados y, por extensión, el valor de los bienes inmuebles.

Para facilitar el seguimiento de la normativa, se ha clasificado ésta en 4 grandes grupos:

- Normativa de aplicación directa en la valoración según su finalidad.
- Otra normativa relacionada con la valoración.

- Normativa de aplicación en la vivienda de protección oficial.
- Normativa urbanística.

La normativa incluida en cada uno de los grupos se ordena cronológicamente, así tenemos:

2.4.3.1 Normativa de aplicación directa según finalidad

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (*BOE n° 261, de 31 de octubre*).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (*BOE n° 153, de 27 junio*).

Modifica una serie de leyes entre las que se encuentran las siguientes en el ámbito de la valoración:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (*BOE n° 270, de 9 de noviembre*).
- Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (*BOE n°56, de 5 de marzo*).
- Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (*BOE n°249, de 17 de octubre*).
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (*BOE n° 302, de 18 de diciembre*).
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (*BOE n°65, de 9 de abril*).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (*BOE n°266, de 6 de noviembre*).

En esta Ley se modifican algunos artículos de la Ley de Expropiación Forzosa relativos al derecho de reversión.

- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (*BOE n°251, de 20 de octubre*).
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (*BOE n°174, de 22 de julio, corrección de errores BOE n°227, de 22 de septiembre*).
- Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (*BOE n°275, de 16 de noviembre*).
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (*BOE n°160, de 20 de junio*).
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (*BOE n°351, de 17 de diciembre*).

2.4.3.2 Otra normativa relacionada con la valoración

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (*BOE n°308, de 23 de diciembre*).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (*BOE n°74, de 28 de marzo*).
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (*BOE n°315, de 31 de diciembre*).
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (*BOE n°59, de 9 de marzo*).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos (*BOE n°284, de 27 de noviembre*).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (*BOE n°280, de 22 de noviembre*).
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (*BOE n°276, de 18 de noviembre*).
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (*BOE n°176, de 24 de julio*).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (*BOE n°7, de 8 de enero de 2000*) y corrección de errores (*BOE n°80, de 14 de abril de 2000 y BOE n°180, de 28 de julio*).

- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (*BOE n°84, de 8 de abril*).
- Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (*BOE n°184, de 31 de julio*).
- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre de 1989, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (*BOE n°297, de 12 de diciembre*).
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (*BOE n°182, de 30 de julio*).
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (*BOE n°181, de 29 de julio*).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (*BOE n° 282, de 25 de noviembre*).
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (*BOE n°228, de 23 de septiembre*).
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (*BOE n°106, de 16 de abril*).
- Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 y posteriores modificaciones.
- Ordenanzas fiscales municipales: impuesto de construcciones, instalaciones y obras, licencia de obra, licencia de 1ª ocupación, etc.

2.4.3.3 Normativa de aplicación en la vivienda de protección oficial

A continuación se relaciona la normativa estatal y autonómica aplicable a la vivienda protegida¹⁸¹.

Tabla 14. Normativa de aplicación en la vivienda de protección oficial

A) Normativa estatal

Normativa estatal general en materia de V.P.O.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre de vivienda de protección oficial. 2. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. 3. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre. 4. Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre. 5. Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifica las Ordenanzas Provisionales de Vivienda de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969.
--	---

¹⁸¹ Ministerio de Fomento. España. *Códigos electrónicos*. <http://www.boe.es/legislacion/codigos/?modo=1#Vivienda>, [consulta 03-04-2017].

Planes estatales de vivienda	<p>1. Resolución de 21 de abril de 2014, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de abril de 2014, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.</p> <p>2. Resolución de 6 de abril de 2015, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de marzo de 2015, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.</p> <p>3. Resolución de 2 de marzo de 2016, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de febrero de 2016, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1995 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.</p> <p>4. Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.</p> <p>5. Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.</p> <p>6. Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.</p> <p>7. Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.</p>
------------------------------	--

B) Normativa de las comunidades autónomas. Normativa sustantiva en materia de vivienda

ANDALUCÍA	<p>1. Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.</p> <p>2. Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.</p> <p>3. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.</p> <p>4. Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.</p> <p>5. Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.</p> <p>6. Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.</p> <p>7. Decreto 376/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulariza la ocupación de determinadas viviendas de promoción pública a adjudicar en régimen de arrendamiento o acceso diferido a la propiedad en la Comunidad Autónoma de Andalucía.</p> <p>8. Decreto 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de viviendas de promoción pública cedidas en</p>
-----------	---

	<p>régimen de venta con precio aplazado, acogidas a regímenes de protección anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.</p> <p>9. Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.</p> <p>10. Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda en Andalucía.</p> <p>11. Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía.</p> <p>12. Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.</p>
ARAGÓN	<p>1. Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.</p> <p>2. Decreto-ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.</p> <p>3. Decreto-ley 3/2015, de 15 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda.</p> <p>4. Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.</p> <p>5. Orden de 12 de mayo de 2014, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se regula la calificación de vivienda protegida de Aragón.</p> <p>6. Orden de 25 de abril de 2012, del Consejo de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte, por la que se crea el Foro de la Vivienda de Aragón.</p>
PRINCIPADO DE ASTURIAS	<p>1. Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda.</p> <p>2. Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda.</p> <p>3. Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción.</p> <p>4. Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segunda y posteriores transmisiones.</p> <p>5. Decreto 25/2013, de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas del Principado de Asturias.</p>
ISLAS BALEARES	<p>1. Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.</p> <p>2. Decreto 245/1999, de 26 de noviembre, sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial y descalificación de viviendas protegidas.</p> <p>3. Decreto 84/1989, de 21 de septiembre, de regulación de situaciones de ocupantes de las viviendas de promoción pública.</p> <p>4. Decreto 81/1995, de 18 de mayo, por el que se extienden las medidas de regulación de las situaciones de los ocupantes de las viviendas de promoción pública previstas en el Decreto 84/1989, de 21 de septiembre.</p> <p>5. Decreto 8/2011, de 4 de febrero de 2011, por el cual se regulan los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas del Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI).</p> <p>6. Ley 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears.</p>

CANARIAS (en revisión)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. 2. Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. 3. Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública. 4. Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda. 5. Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias. 6. Decreto 145/1995, de 24 de mayo, sobre liquidación de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Canarias.
CANTABRIA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria. 2. Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones. 3. Orden ORB/7/2010, de 10 de mayo, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Demandantes de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria. 4. Orden ORB/2/2013, de 19 de febrero, por la que se crea el Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria.
CASTILLA - LA MANCHA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha. 2. Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública. 3. Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha. 4. Decreto 8/2013, de 20 de febrero de 2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida. 5. Orden de 20 de febrero de 2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. 6. Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda. 7. Orden de 29 de julio de 2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los precios y rentas máximas con protección pública en Castilla-La Mancha.
CASTILLA Y LEÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. 2. Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda. 3. Ley 5/2006, de 16 de junio, de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y su Consejo General. 4. Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo. 5. Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de

	<p>Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León.</p> <p>6. Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirientes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.</p> <p>7. Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.</p> <p>8. Orden FOM/764/2013, de 17 de septiembre, por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León.</p>
CATALUÑA (en revisión)	<p>1. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.</p> <p>2. Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.</p> <p>3. Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.</p> <p>4. Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.</p> <p>5. Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.</p> <p>6. Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública.</p> <p>7. Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial.</p> <p>8. Orden MAH/489/2009, de 18 de noviembre, por la que se designa el órgano competente para la adjudicación de viviendas con protección oficial, se fija la fecha de inicio del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, y se relacionan los registros municipales existentes en esta materia.</p> <p>9. Decreto 153/2008, de 29 de julio, por el que se crea la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda.</p> <p>10. Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.</p> <p>11. Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento.</p> <p>12. Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial.</p> <p>13. Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren atención especial.</p>
EXTREMADURA	<p>1. Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.</p> <p>2. Ley 7/2009, de 17 de diciembre, de enajenación de viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</p> <p>3. Decreto 224/2012, de 9 de noviembre, por el que se regula el Consejo Asesor de Vivienda de Extremadura.</p> <p>4. Decreto 157/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la Comisión Regional de Vivienda.</p> <p>5. Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</p>

	<p>6. Decreto 97/2013, de 10 de junio, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para acceder a una vivienda de promoción pública por parte de aquellos solicitantes afectados por ejecuciones hipotecarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.</p> <p>7. Orden de 5 de junio de 2013, por la que se regula el régimen y funcionamiento de los agentes rehabilitadores en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</p>
GALICIA (en revisión)	<p>1. Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.</p> <p>2. Decreto 1/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a vivienda con ayudas públicas.</p> <p>3. Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.</p> <p>4. Decreto 63/2015, de 23 de abril, por el que se regula el régimen jurídico de suelo empresarial gestionado por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.</p> <p>5. Decreto 108/2012, de 29 de marzo, por el que se regula el Registro de Demandantes de Suelo Empresarial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Galicia.</p> <p>6. Decreto 17/2016, de 18 de febrero, por el que se crea y se regula el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia.</p>
MADRID	<p>1. Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.</p> <p>2. Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.</p> <p>3. Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.</p> <p>4. Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.</p> <p>5. Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.</p> <p>6. Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid.</p> <p>7. Orden de 22 de marzo de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las rentas máximas iniciales de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre.</p>
MURCIA	<p>1. Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.</p> <p>2. Decreto 74/1997, de 4 de diciembre, de regularización de la situaciones de ocupación de viviendas de promoción pública.</p> <p>3. Decreto 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda.</p> <p>4. Orden de 27 de noviembre de 2001, de minoración de la renta de las viviendas de promoción pública.</p> <p>5. Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca.</p> <p>6. Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia.</p>

<p>NAVARRA (COMUNIDAD FORAL)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. 2. Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. 3. Decreto Foral 322/1998, de 2 de noviembre, por el que se regula el procedimiento sancionador de las infracciones en materia de vivienda y control de la edificación. 4. Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que regula el censo de solicitantes de vivienda protegida. 5. Orden Foral 89/2011, de 30 de mayo, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se establece el procedimiento para la elección de promoción de vivienda protegida previsto en el artículo 38 del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida. 6. Orden Foral 87/2013, de 3 de julio, del Consejero de Fomento, por la que se establecen las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa, adquisición, adjudicación o arrendamiento, con o sin opción de compra, de vivienda protegida.
<p>PAÍS VASCO</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. 2. Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. 3. Orden de 14 septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial. 4. Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico. 5. Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género. 6. Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial. 7. Orden de 12 de diciembre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre el arrendamiento con opción de compra de las viviendas de protección oficial.
<p>RIOJA (La)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja. 2. Decreto 33/2013, de 11 de octubre, por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja. 3. Decreto 66/2012, de 26 de noviembre, por el que se regula la descalificación de las viviendas de protección pública a instancia de los promotores en la Comunidad Autónoma de La Rioja. 4. Decreto 127/2007, de 31 de octubre, sobre derechos de tanteo y retracto de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja. 5. Decreto 120/2007, de 5 de octubre, por el que se regula el Registro de solicitantes de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma de La Rioja.
<p>COMUNIDAD VALENCIANA</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. 2. Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

3. Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.
4. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.
5. Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.
6. Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.
7. Decreto-ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.
8. Orden de 18 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
9. Ley 1/2011, de 22 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunitat Valenciana.

2.4.3.4 Normativa urbanística

La competencia en urbanismo recae en las comunidades autónomas. Aunque no es estrictamente necesario conocer la extensa normativa urbanística que resulta de aplicación en cada territorio, se considera conveniente, a modo de bibliografía, relacionar dicha normativa, motivo por el cual, se indican a continuación dos cuadros con la legislación autonómica de urbanismo de carácter general y parcial aprobada en cada comunidad autónoma.

Tabla 15. Legislación autonómica de carácter general de urbanismo

CC.AA.	NORMATIVA AUTONÓMICA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CARÁCTER GENERAL	NORMATIVA URBANÍSTICA AUTONÓMICA DE CARÁCTER GENERAL
ANDALUCÍA	<p>Ley 1/1994, 11 enero, de Ordenación Territorial.</p> <p>Decreto 129/2006, 27 de junio, que aprueba el Plan de Ordenación del Territorio.</p> <p>Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral.</p>	<p>Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística. Modificada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 13/2005, de 11 noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y por la • Ley 1/2006, 16 de mayo, de modificación. <p>Decreto 60/2010 de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.</p>
ARAGÓN	<p>Ley 7/1998, 16 julio, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación Territorial.</p> <p>Ley 4/2009, 22 junio de Ordenación del Territorio.</p>	<p>Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo.</p>

PRINCIPADO DE ASTURIAS	<p>Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modificado por Ley 2/2004, de 29 octubre, de medidas urgentes en materia de Suelo y Vivienda. <p>Decreto 278/2007, 4 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.</p>	
ISLAS BALEARES	<p>Ley 6/1999, 3 abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias.</p> <p>Ley 14/2000, 21 diciembre, de Ordenación Territorial.</p>	<p>Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del Suelo.</p>
CANARIAS	<p>Decreto Legislativo 1/2000, 8 mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales. Modificado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 4/2006, de 22 mayo, de modificación. • Ley 6/2009, 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. • Ley 7/2009, 6 de mayo, de modificación. <p>Ley 19/2003, 14 abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo.</p>	
CANTABRIA	<p>Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.</p> <p>Ley 6/2010, de 30 de junio, de Medidas urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.</p>	
CASTILLA - LA MANCHA	<p>Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>Decreto Legislativo 1/2010, 18 mayo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.</p> <p>Decreto 34/2011, de 19 de abril, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.</p>	
CASTILLA Y LEÓN	<p>Ley 10/1998, 5 diciembre, de Ordenación del Territorio.</p> <p>Modificada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 14/2006, 4 diciembre, de modificación. • Ley 3/2010, 26 marzo, de modificación. <p>Ley 3/2008, 17 junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio.</p>	<p>Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo. Modificada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 10/2002, de 10 julio. • Ley 4/2008, 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo. <p>Decreto 22/2004, 29 enero, Reglamento de Urbanismo. Modificado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto 68/2006, 5 octubre. • Decreto 7/2008, 24 de enero. <p>Ley 4/2008, de 15 septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.</p> <p>Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.</p>

CATALUÑA	<p>Ley 23/1983, 21 noviembre, de Política Territorial.</p> <p>Ley 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan Territorial General de Catalunya.</p> <p>Ley 8/2005, 8 junio, de Protección Gestión y Ordenación del Paisaje.</p>	<p>Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.</p> <p>Decreto 305/2006, 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.</p>
EXTREMADURA	<p>Ley 15/2001, 14 diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial. Modificada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 6/2002, de 27 junio, de Medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo. • Ley 9/2010, 18 octubre, de modificación. <p>Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.</p>	
GALICIA	<p>Ley 10/1995, de 23 noviembre, de Ordenación del Territorio.</p> <p>Ley 6/2007, 11 mayo, de Medidas urgentes en materia de Ordenación del territorio y del litoral.</p> <p>Ley 7/2008, 7 julio, de Protección del Paisaje.</p> <p>Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación del Territorio.</p>	<p>Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural, modificada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 15/2004, de 29 de diciembre. • Ley 6/2008, 19 junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo. • Ley 2/2010, 25 marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002.
MADRID	<p>Ley 9/1995, 28 marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (en vigor sólo sus Títulos II, III y IV, por derogación parcial contenida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo).</p>	<p>Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, modificada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley 14/2001, de 26 de diciembre. • Ley 2/2005, 12 de abril, en su D.Tr. 6ª. • Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración. • Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
MURCIA	<p>Ley 4/1992, 30 julio, de Ordenación y Protección del Territorio (derogada en gran parte por la Ley 1/2001, 24 abril, de Suelo).</p> <p>Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística.</p>	
NAVARRA (COMUNIDAD FORAL)	<p>Ley 35/2002, 20 diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</p> <p>Modificada por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley Foral 2/2004, 29 marzo, en su D.A.5ª. • Ley Foral 8/2004, de 24 junio, de protección pública a la vivienda en Navarra. • Ley Foral 4/2005, de 22 marzo, de intervención para la protección medioambiental. • Ley Foral 4/2008, 25 marzo, en su D.T. 6ª. 	<p>Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.</p>

PAIS VASCO	Ley 4/1990, de 31 mayo, de Ordenación del Territorio.	Ley 2/2006, 30 junio, de Suelo y Urbanismo. Modificada por: <ul style="list-style-type: none"> Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
RIOJA (La)	Ley 5/2006, de 2 mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Modificada por la Ley 11/2006, 27 diciembre, de medidas fiscales y administrativas para el año 2006.	
VALENCIA	Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.	Ley 16/2005, de diciembre, Urbanística. Modificada por el Decreto Ley 1/2008, 27 junio, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo. Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del suelo no urbanizable. Decreto 67/2006, 12 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Modificado por: <ul style="list-style-type: none"> Decreto 36/2007, 13 abril. Decreto 46/2008, 11 abril, de modificación.

Fuente: Ministerio de Fomento. Fecha actualización: 17 diciembre 2015, [consulta de 03-04-17]

Métodos de valoración

Capítulo 3

ÍNDICE

3.1 MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS EN LA PRÁCTICA HABITUAL	99
3.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN	105
3.2.1 REQUISITOS Y CAMPO DE APLICACIÓN	106
3.2.2 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO.....	110
3.2.2.1 Establecimiento de las cualidades y características propias del inmueble que influyen en su valor.....	110
3.2.2.2 Análisis del segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables	111
3.2.2.3 Selección de la información obtenida y homogeneización de la muestra.....	116
3.2.2.4 Asignación del valor del inmueble	140
3.2.2.5 Ajuste del valor de comparación	141
3.2.3 LIMITACIONES DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN	141
3.3 MÉTODO BETA.....	142
3.3.1 DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO.....	142
3.3.2 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO.....	143
3.3.3 SIMPLIFICACIÓN DEL MÉTODO BETA. MÉTODO TRIANGULAR	144
3.4 OTROS MÉTODOS BASADOS EN TÉCNICAS COMPARATIVAS	147
3.4.1 TEORÍA DE LAS VARIABLES REGIONALIZADAS	147
3.4.1.1 Concepto de variable regionalizadas	148
3.4.1.2 Procedimiento de aplicación.....	148
3.4.2 MÉTODO DE LOS PRECIOS HEDÓNICOS	149
3.4.2.1 Conceptos generales	149
3.4.2.2 Fundamentos del enfoque hedónico	150
3.4.2.3 Limitaciones del modelo hedónico	151
3.4.2.4 Aportaciones del MPH a la valoración inmobiliaria	152
3.4.3 INTELIGENCIA ARTIFICIAL. REDES NEURONALES ARTIFICIALES (RNA).....	154
3.4.3.1 Concepto y consideraciones generales	154
3.4.3.2 Modelos y tipos de redes neuronales artificiales	155
3.4.3.3 Aportaciones de las RNA a la valoración inmobiliaria	158
3.5 MÉTODO DEL COSTE.....	159

3.5.1	CONCEPTO Y CONSIDERACIONES GENERALES	159
3.5.2	COSTE DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZAMIENTO.....	160
3.5.3	CÁLCULO DEL COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO (CRB).....	161
3.5.3.1	Consideraciones generales	161
3.5.3.2	Coste de construcción por contrata (CC).....	162
3.5.3.3	Coste de ejecución material (CEM).....	162
3.5.3.4	Honorarios facultativos (HF)	165
3.5.3.5	Gastos fiscales (GF).....	166
3.5.3.6	Gastos de promoción (GP).....	167
3.6	MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS.....	169
3.6.1	CONCEPTOS Y CONSIDERACIONES GENERALES	169
3.6.2	REQUISITOS Y CAMPO DE APLICACIÓN	169
3.6.3	PROCEDIMIENTO Y CAMPO DE APLICACIÓN	170
3.6.3.1	Estimación de los flujos de caja.....	170
3.6.3.2	Determinación del valor de reversión del inmuebles	175
3.6.3.3	Determinación del tipo de actualización	177
3.6.3.4	Fórmula de cálculo del valor por actualización.....	179
3.6.3.5	Limitaciones del método de actualización de rentas	184
3.7	MÉTODO RESIDUAL	185
3.7.1	CONCEPTOS Y CONSIDERACIONES GENERALES	185
3.7.2	NORMATIVA Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN.....	186
3.7.3	MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO.....	187
3.7.3.1	Requisitos para la utilización del método.....	187
3.7.3.2	Procedimiento de cálculo.....	188
3.7.3.3	Normativa catastral. R.D. 1020/1993	192
3.7.3.4	Normativa para ciertas finalidades financieras. Orden (ECO/805/2003.....	193
3.7.3.5	Reglamento de la Ley del Suelo (R.D. 1492/2011)	194
3.7.4	MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO	195
3.7.4.1	Requisitos para la utilización del método.....	195
3.7.4.2	Procedimiento de cálculo.....	195
3.7.4.3	Cálculo del valor de mercado del inmueble	196
3.8	MÉTODO DEL ANÁLISIS CUALITATIVO.....	196
3.8.1	CONSIDERACIONES GENERALES	199
3.8.2	DEFINICIÓN DEL OBJETO DE TASACIÓN.....	200
3.8.3	CUALIDADES QUE INFLUYEN EN LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE.....	200
3.8.4	PARAMETRIZACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR.....	201
3.8.5	ECUACIONES DE CÁLCULO	207

3.1 MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS EN LA PRÁCTICA HABITUAL

Siguiendo a Ballestero¹⁸² y Guadalajara¹⁸³, podemos clasificar los métodos de valoración en dos grandes grupos: los que utilizan técnicas de comparación por un lado, y los que aplican técnicas analíticas por otro, desglosando uno y otro a su vez según la siguiente denominación:

Tabla 16. Clasificación de los métodos de valoración

Comparación	métodos sintéticos	un signo externo varios signos externos
	método beta	variante dos beta variante triangular variante trapezoidal
	Métodos econométricos o de regresión	regresión simple regresión múltiple
	Otros métodos	teoría de las variables regionalizadas precios hedónicos redes neuronales artificiales
Analítico	método del coste	reposición o reemplazamiento
	método residual	estático dinámico
	método de actualización de rentas o método de capitalización	valores ciertos valores esperados
	método del análisis cualitativo	depende del inmueble: vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar, local comercial, plaza aparcamiento, trastero, nave industrial, etc.

¹⁸² BALLESTERO, E y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, J.A. *El precio de los inmuebles urbanos*. Madrid: Cie Inversiones Editoriales Dossat 2000, 1998, p.18.

¹⁸³ GUADALAJARA OLMEDA, N. *Métodos de valoración inmobiliaria*. *op.cit.* p.42-43.

La aplicación de cada método dependerá de las circunstancias en las que nos encontremos:

a) *En función de la finalidad de la valoración.* La finalidad de la valoración puede condicionar el método y éste a su vez el valor final del bien; así por ejemplo, nos podemos encontrar ante una expropiación, en cuyo caso, en el supuesto de vivienda urbana tendremos que aplicar el método de comparación según los criterios de valoración contenidos en la Ley de Suelo y su Reglamento; o bien, podemos encontrarnos ante la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en cuyo caso, para determinar el valor de la vivienda tendremos que aplicar forzosamente el método del coste para calcular el valor de la construcción, y el método residual para calcular el valor del suelo, según los criterios establecidos en la normativa catastral.

En definitiva, en función de la finalidad de la valoración se tendrá que utilizar la normativa que resulte de aplicación en cada caso.

b) *En función de la información disponible.* Cada método va a requerir conocer una serie de datos propios y ajenos: los precios de compraventa, valores de renta del mercado, contrato de alquiler, características de los inmuebles: superficie, antigüedad, conservación, calidad, equipamientos, etc.

c) *En función del tipo del bien o derecho a valorar.* En este caso, el valor del inmueble dependerá, por una parte, del tipo del bien: vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar en sus diversas tipologías (adossada, pareada, aislada), nave industrial o suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, o derecho real; por otra parte, dependerá de la situación en la que se encuentre el inmueble: proyecto, construcción, rehabilitación o edificado.

En el siguiente cuadro se indica el método de valoración que se puede aplicar en cada caso, en función del objeto de valoración, así como la normativa que resulta de aplicación. Indudablemente no todos los métodos reflejan valores reales del bien, pero en ocasiones es imprescindible acudir a ellos ante la imposibilidad manifiesta de aplicar otros métodos.

Tabla 17. Aplicación de los métodos de valoración en función del inmueble

OBJETOS DE VALORACIÓN	MÉTODOS DE VALORACIÓN					
	COSTE (1)	COMPARACIÓN (2)	RESIDUAL ESTÁTICO (3)	RESIDUAL DINÁMICO (4)	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (5)	ANÁLISIS CUALITATIVO (6)
EDIFICIO	● edificación	● conjunto (suelo y edif.)	● suelo	-	●	● suelo + edificación
VIVIENDA PLURIFAMILIAR	● edificación	● conjunto (suelo y edif.)	● suelo	-	●	● suelo + edificación
VIVIENDA UNIFAMILIAR: Adosada, pareada, aislada y casa de pueblo.	● edificación	● conjunto (suelo y edif.)	● suelo	-	●	● suelo + edificación

OBJETOS DE VALORACIÓN	MÉTODOS DE VALORACIÓN					
	EDIFICACIONES	COSTE (1)	COMPARACIÓN (2)	RESIDUAL ESTÁTICO (3)	RESIDUAL DINÁMICO (4)	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (5)
LOCAL COMERCIAL	● edificación	● conjunto (suelo y edif.)	● suelo	-	●	● suelo + edificación
OFICINA	● edificación	● conjunto (suelo y edif.)	● suelo	-	●	● suelo + edificación
NAVE INDUSTRIAL	● edificación	● conjunto (suelo y edif.)	● suelo	-	●	● suelo + edificación
PLAZA DE APARCAMIENTO	● edificación	● conjunto (suelo y edif.)	● Suelo	-	●	● Suelo + Edificación
TRASTERO	● edificación	● conjunto (suelo y edif.)	● Suelo	-	●	● Suelo + Edificación
INMUEBLES CON MERCADO DE ALQUILERES	-	-	● Suelo	-	●	-
INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO	-	● conjunto (suelo y edif.)	● Suelo	-	●	-
INMUEBLES EN EXPLOTACIONES ECONÓMICAS	● edificación	-	● Suelo	-	●	-

OBJETOS DE VALORACIÓN	MÉTODOS DE VALORACIÓN					
	SUELO	COSTE (1)	COMPARACIÓN (2)	RESIDUAL ESTÁTICO (3)	RESIDUAL DINÁMICO (4)	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (5)
SUELO URBANO CONSOLIDADO: SOLAR	-	●	●	-	-	●
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	-	●	●	●	-	●
SUELO URBANIZABLE	-	●	●	●	●	●
SUELO NO URBANIZABLE	-	●	-	-	●	●

OBJETOS DE VALORACIÓN	MÉTODOS DE VALORACIÓN					
	DERECHOS REALES (7)	COSTE (1)	COMPARACIÓN (2)	RESIDUAL ESTÁTICO (3)	RESIDUAL DINÁMICO (4)	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (5)
DERECHO DE SUPERFICIE	●	●	●	●	●	●
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA	●	●	●	●	●	●
SERVIDUMBRES	●	●	●	●	●	●
LIMITACIONES DE DOMINIO	●	●	●	●	●	●
USUFRUCTO, NUDA PROPIEDAD, USO Y HABITACIÓN	-	-	-	-	●	-
OPCIONES DE COMPRA	●	●	●	●	●	●

OBJETOS DE VALORACIÓN DERECHOS REALES (7)	MÉTODOS DE VALORACIÓN					
	COSTE (1)	COMPARACIÓN (2)	RESIDUAL ESTÁTICO (3)	RESIDUAL DINÁMICO (4)	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (5)	ANÁLISIS CUALITATIVO (6)
TIEMPO COMPARTIDO SOBRE INMUEBLES	-	-	-	-	●	-
COMPROMISO DE COMPRA A PLAZOS	-	-	-	-	●	●

Fuente: elaboración propia

En cuanto a los "métodos econométricos" y "otros métodos", según la clasificación de la tabla 16, para su aplicación se requiere que se disponga de un gran número de muestras, empleándose para valoraciones masivas, por lo que difícilmente estos métodos son de aplicación en la práctica profesional para valoraciones individualizadas.

A continuación se indica la normativa que es de aplicación en cada caso concreto de acuerdo con el método de valoración:

(1) Método del coste:

- ☞ Ley de suelo. RDL 7/2015.
 - Valoración de edificaciones según estado y antigüedad: art. 35.3.
- ☞ Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. R.D. 1492/2011.
 - Valoración de edificaciones según estado y antigüedad: art. 18
- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - Valoración de edificios y elementos de edificios terminados, en proyecto, construcción o rehabilitación: art. 17, 18 y 19.
- ☞ Normativa Catastral. R.D. 1020/1993.
 - Valoración de construcciones. Norma 12 y concordantes.

(2) Método de comparación:

- ☞ Ley de suelo. RDL 7/2015.
 - Valoración del conjunto (suelo más edificación): art. 37.2.a).
 - Se abandona la aplicación del método de comparación para la valoración del suelo.
- ☞ Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. R.D. 1492/2011.
 - Valoración del conjunto (suelo más edificación): art. 23 y 24.
- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - Valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos exigidos: art. 20, 21, 22 y 23.

(3) Método residual estático:

- ☞ Ley de suelo. RDL 2/2008.
 - Valoración del suelo urbanizado: art. 24.

- ☞ Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. R.D. 1492/2011.
 - Valoración del suelo urbanizado: art. 22.
- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - Valoración de solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda empezar la edificación en un plazo inferior a un año: art. 34, 35, 40, 41, 42 y concordantes.
- ☞ Normativa catastral. RD 1020/1993.
 - Valor del suelo urbanizado. Norma 16 y concordantes.

(4) Método residual dinámico:

- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - Valoración de suelo urbanizable: art. 34, 35, 36, 37, 38, 39 y concordantes.

(5) Método de actualización de rentas:

- ☞ Ley de suelo. RDL 7/2015.
 - Valoración del suelo en la situación básica de rural: suelo no urbanizable y suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado. Art. 36 y concordantes.
- ☞ Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. R.D. 1492/2011.
 - Valoración del suelo en la situación básica de rural: suelo no urbanizable y suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado: art. 7 a 17, incluidos.
- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - Valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y la de los derechos reales, salvo las opciones de compra: art. 24 a 33 incluidos.

(6) Método del análisis cualitativo:

- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - Su aplicación está justificada en virtud del art. 43.4.
- ☞ Valor real de los bienes inmuebles.
 - Con el método del análisis cualitativo se obtienen valores reales, y sirve también para elegir la solución idónea de entre todas las alternativas que se pueden obtener aplicando el método residual estático y dinámico.

(7) Derechos reales

Derecho de superficie:

- ☞ Ley de suelo RDL 7/2015. Art.35.4.
- ☞ Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. R.D. 1492/2011: art. 6.6.
- ☞ Orden ECO 805/2003: art. 53.

Concesiones administrativas:

- ☞ Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. R.D. 1492/2011: art. 6.6.
- ☞ Orden ECO 805/2003: art. 35.4 y 53.
- ☞ Ley Expropiación Forzosa: art. 41.

Servidumbres y limitaciones de dominio:

- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - Se valoran por diferencia entre el valor del bien antes de la servidumbre/limitación de dominio y el valor resultante una vez constituida la servidumbre/limitación de dominio: art. 55 y 57.

Usufructo, nuda propiedad, uso y habitación:

- ☞ Orden ECO 805/2003: art. 56.
- ☞ Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: art. 10.2.
- ☞ Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones: art. 49 y 52.

Opciones de compra:

- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - El valor será igual a la diferencia que resulte entre el valor del inmueble y el precio de ejecución de la opción de compra. Si la diferencia fuera negativa o nula el valor de la opción será nulo: art. 58.

Tiempo compartido sobre inmuebles:

- ☞ Orden ECO 805/2003: art. 59.

Compromiso de compra a plazos:

- ☞ Orden ECO 805/2003.
 - El valor se determinará como diferencia entre el valor del inmueble en el momento de la tasación y el precio pactado en el contrato de compra a plazo actualizado: art. 60.

3.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación¹⁸⁴ está basado en el denominado “principio de sustitución” o “principio de equivalencia funcional”, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que puedan considerarse sustitutivos de aquél.

Es un método directo de obtención del valor de mercado por síntesis de los precios de mercado de otros inmuebles similares, comparables o equivalentes funcionalmente.

Es decir, es el valor que se obtiene por comparación con otros bienes de igual naturaleza según su destino, y de características análogas, cuyo valor y precio es previamente conocido y sobre el que se aplican unos coeficientes correctores de homogeneización en función de una serie de cualidades tales como: accesibilidad, jerarquización social, cualificación urbanística del espacio urbano, antigüedad, conservación, calidad de la construcción, proximidad a dotaciones urbanísticas, comunicaciones, zonas verdes, etc.

En definitiva, su fundamento consiste en comparar el activo inmobiliario objeto de tasación con otros inmuebles llamados testigos. La comparación se realiza basándose en uno o varios signos externos, estableciéndose una relación de proporcionalidad entre las cualidades de los inmuebles testigos y la del activo objeto de tasación.

El valor de mercado obtenido por este método, es un valor aleatorio y, por tanto, tendrá más fiabilidad cuanto mayor y mejor sea la muestra utilizada en el proceso de selección de los testigos y su homogeneización, siendo necesario, en consecuencia, efectuar previamente un estudio de mercado.

Es un método de valoración muy usado por los profesionales del sector¹⁸⁵ estando presente en la mayoría de los métodos de valoración. La utilización del método requiere una buena dosis de objetividad por parte del tasador, ya que tiene un componente importante de subjetividad debido a los ajustes que se realizan para homogeneizar la muestra a través de los correspondientes coeficientes correctores. Al no existir unos parámetros normalizados de homogeneización, la asignación de dichos coeficientes correctores diferirán de unos profesionales a otros en función de la pericia de cada uno de ellos, circunstancia que puede dar lugar a valoraciones dirigidas de forma intencionada hacia un resultado preconcebido con anterioridad.

Asimismo, el método de comparación puede ser proclive a la creación de movimientos especulativos promovidos por personas interesadas en una mejora de las expectativas inmobiliarias de ciertos inmuebles, así como en los procesos

¹⁸⁴ Tomado de DE LAMA SANTOS, F y DE LAMA MARTÍN, F. *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria. Teoría y casos prácticos*. Cádiz: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz, 2010, pp-107-145.

¹⁸⁵ El 92,5% de los expertos participantes en el método delphi consideran que el método de comparación se utiliza para determinar el valor de la vivienda [véase apartado 4.2.4 (pregunta 1), 4.2.5 y 4.2.6].

expropiatorios, generando artificialmente distintas transmisiones con precios falseados con el fin de elevar el precio medio de los terrenos colindantes.

3.2.1 REQUISITOS Y CAMPO DE APLICACIÓN

Si nos atenemos a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para la utilización del método de comparación será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Además cuando la finalidad del valor de tasación sea para garantía hipotecaria o préstamos que vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores (art. 2º del R.D.685/1982 por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario) serán necesarios los siguientes requisitos:

- a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.
- b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos a los que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

En definitiva, para la aplicación del método de comparación es condición indispensable la existencia de suficiente información comparable, siendo el principal obstáculo para la aplicación del método debido a que en pocos casos las características propias del mercado inmobiliario permiten cumplirla.

Para aclarar el término “valor de mercado” aplicado al sector inmobiliario, vamos a recurrir a la clasificación de los mercados, dependiendo de su composición y de la forma en que se establezca el equilibrio entre cantidades y precios, así tenemos:

- Libertad de cambio
 - *Mercado libre*. Es aquel en que las cantidades y precios de las transacciones son fijados por el libre juego de la oferta y la demanda.
 - *Mercado intervenido*. Las cantidades y/o precios de los bienes intercambiados están fijados por agentes ajenos al propio mercado como son los gobiernos.
- Unicidad de precio
 - *Mercado transparente*. Es el producido cuando existe suficiente información para que cada comprador conozca las ofertas de todos los vendedores y viceversa lo que conduciría a un solo punto de equilibrio.
 - *Mercado opaco*. Se produce cuando, por falta de información, se origina más de una situación de equilibrio y, en consecuencia, el mismo bien se intercambia a distintos precios.
- Uniformidad del producto
 - *Mercado perfecto*. Es aquél en que los bienes intercambiados están formados por unidades homogéneas y uniformes y, por lo tanto, comparables.
 - Mercado imperfecto. Se produce cuando los bienes intercambiados no presentan las mismas características lo que implica que no sean estrictamente comparables.
- Independencia en la formación de precios
 - *Mercado normal*. Es aquél en que ninguno de los participantes, vendedores o compradores, pueden determinar por sí solos las cantidades o precios de equilibrio.
 - Mercado forzado. Se forma cuando alguno de los agentes que interviene en el mercado puede determinar por sí mismo las cantidades y/o los precios de intercambio.
- Número de oferentes y demandantes

Existen nueve combinaciones según el número de los oferentes y demandantes:

Tabla 18. Clases de oferentes y demandantes

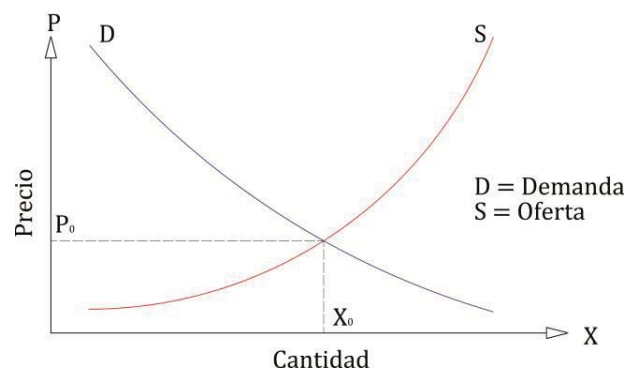
Demandantes	Oferentes		
	Muchos	Pocos	Uno
Muchos	Libre competencia	Oligopolio de oferta	Monopolio de oferta
Pocos	Oligopolio de demanda	Oligopolio bilateral	Monopolio limitado de oferta
Uno	Monopolio de demanda o monopsodio	Monopolio limitado de demanda	Monopolio bilateral

En economía se define como “mercado de competencia perfecta” o también denominado “mercado de libre competencia” o “mercado de libre concurrencia” a aquel mercado que cumple las condiciones de ser *libre, transparente, perfecto y normal*, es decir, se reúnen los siguientes requisitos:

- Se produce un único precio de intercambio que es fijado por la libre actuación de la oferta y la demanda.
- Se tiene información plena de las condiciones de la compra y venta.
- El producto es homogéneo y comparable.
- La formación del precio no depende de la actuación aislada de ninguno de los agentes que intervienen en la operación.

El precio de equilibrio alcanzado entre oferentes y demandantes es aquél para el que se realiza mayor intercambio del producto, la representación gráfica es la siguiente:

Figura 10. Equilibrio en mercado de competencia perfecta



Si aplicamos los conceptos anteriores al sector inmobiliario obtenemos los siguientes resultados:

- El sector inmobiliario es un *mercado relativamente libre*, ya que el precio de los inmuebles no es fijado por el libre juego de la oferta y la demanda; un ejemplo es lo sucedido durante el período 2003-2007, en los que el precio de la vivienda, por ejemplo, lo ha impuesto la oferta con la consabida sobrevaloración¹⁸⁶, sin que la demanda haya podido influir en el precio de los inmuebles y por lo tanto lograr un equilibrio.

- Es un *mercado opaco*, ya que debido a la falta de información, el comprador no conoce las ofertas de todos los vendedores y viceversa, produciéndose más de una situación de equilibrio y, en consecuencia, se intercambia el mismo bien a distintos precios.

¹⁸⁶ El 79,2% de los expertos participantes en el método Delphi consideran que ha existido sobrevaloración de la vivienda en el período comprendido entre 2003 y 2008; véanse apartados 5.2.4 (pregunta 8), 5.2.5 y 5.2.6.

- Es un *mercado imperfecto* en el que los inmuebles intercambiados no presentan las mismas características (p.e. en vivienda: relación entre la superficie útil y la superficie construida, antigüedad, calidad, conservación, equipamiento, entorno, etc.); esto supone que los inmuebles no sean en puridad comparables, ya que están formados por unidades no homogéneas ni uniformes. Para mejor aclaración de este concepto vamos a poner un ejemplo: imaginemos que queremos comparar precios en el sector de la alimentación, y más concretamente de las naranjas. Observando varias fruterías obtendremos el precio por kilo en función de la variedad, calibre, etc., de forma que podremos comparar precios de una frutería con otra y así decantarnos en igualdad de condiciones por la más económica. Es decir, en este caso nos encontramos con un mercado perfecto, pues los bienes intercambiados están formados por unidades homogéneas y por lo tanto comparables. No sucede lo mismo en el sector inmobiliario, ya que debido a la opacidad de precios y a la diversidad existente entre los bienes inmuebles hace que éstos no sean realmente comparables.

- En cuanto a la independencia en la formación de los precios, podemos asegurar que nos encontramos ante un oligopolio de la oferta. En el sector inmobiliario opera un número reducido de promotores; esta circunstancia se ve agravada por la retención del suelo, en contra de la legislación urbanística, que de manera premeditada hacen los operadores inmobiliarios en muchas ocasiones, y que impide la libre concurrencia de la oferta y la demanda.

En definitiva, antes de hablar de valor de mercado de los bienes inmuebles, deberíamos analizar los condicionantes anteriormente expuestos, y quizás lleguemos a la conclusión de que el término valor de mercado no es apropiado aplicarlo en el sector inmobiliario.

En su lugar, procedería hablar de *valor real de los bienes inmuebles*, que por analogía con la definición de valor dada por el DRAE se podría concretar de la siguiente forma: Conjunto de cualidades parametrizadas que posee el bien, sin incluir elementos afectivos, subjetivos, y/o especulativos, en función de las cuales se establece la correspondiente equivalencia económica.

La dificultad del método de comparación estriba, principalmente, en el análisis de las ventas aparecidas en el mercado, ya que no siempre todas ellas provienen de valores reales debido a que sus transacciones se han llevado a cabo en situaciones especiales y, por tanto, no se pueden generalizar.

Sólo podrán valorarse aplicando el método de comparación aquellos inmuebles pertenecientes a segmentos de mercados en los que exista, además de homogeneidad en las características de los inmuebles, una gran actividad de la oferta y la demanda, y siempre y cuando dicha actividad sea transparente, es decir, se disponga de información precisa sobre los precios de venta.

A este respecto, hay que tener en cuenta, por ejemplo, que el análisis del mercado de viviendas nuevas es relativamente sencillo por la transparencia de los precios de venta, ya que pueden contrastarse con la propaganda informativa que proporcionan las

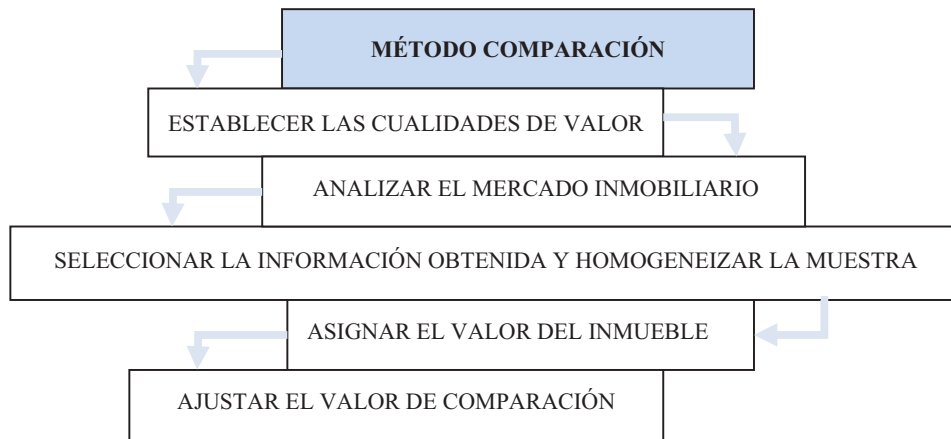
oficinas de ventas de las promotoras, circunstancia que no ocurre con las viviendas de segunda mano, cuyas transacciones son difíciles de conocer ya que se trata de un mercado opaco. En definitiva, en las viviendas habrá de considerarse dos mercados: viviendas nuevas y antiguas; lo mismo ocurre con la primera residencia y segunda residencia, ya que tienen connotaciones diferentes.

Con carácter general no son comparables entre sí edificios de diferentes tipologías; aunque tengan el mismo uso no se deben comparar.

3.2.2 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO

Para determinar el valor por comparación se sigue el siguiente procedimiento:

Tabla 19. Procedimiento de cálculo del método de comparación



3.2.2.1 Establecimiento de las cualidades y características propias del inmueble que influyen en su valor

Este apartado es imprescindible, ya que previamente se han de fijar las cualidades de valor que influyen en el inmueble en cuestión; en caso contrario, como es evidente, no se podrá continuar con la valoración. Es importante la elección de estas características básicas extrínsecas e intrínsecas, ya que servirán de base para ser comparadas con los inmuebles testigos.

El mercado de viviendas de primera residencia, viene determinado por las siguientes circunstancias:

- La escasez de suelo urbano o urbanizable.
- El crecimiento significativo de la población, entre la que destaca la inmigración, y el tipo dominante de ocupación laboral.
- El grado de consolidación edificatorio del entorno.
- El nivel de renta medio.

- La actuación del suelo como elemento altamente inflacionista en el proceso de construcción.
- La existencia de promociones de bajo coste que permita cubrir los sectores con nivel de renta más bajos.
- Los tipos de interés bajos, que permiten activar el mercado inmobiliario.

En el caso de la vivienda, las variables más representativas que influyen en la determinación del valor de la vivienda son las siguientes¹⁸⁷:

Tabla 20. Principales cualidades de la vivienda

Cualidades intrínsecas	Cualidades extrínsecas
Superficie de la vivienda	Localización
Antigüedad	Nivel de renta disponible
Estado de Conservación	Proximidad al centro
Calidades de la vivienda	Equipamientos, dotaciones y zonas verdes
Ascensor	Comunicaciones y accesibilidad

Fuente: elaboración propia, a partir de las respuestas dadas por los expertos

Además, los 53 expertos que han participado en el proceso, señalaron también, al menos en 10 ocasiones, las siguientes cualidades de valor:

Tabla 21. Otras cualidades de valor de la vivienda

Cualidades intrínsecas	Cualidades extrínsecas
Altura de la vivienda en edificio	Calidad de la urbanización
Orientación	Tipo de calle: peatonal, tráfico rodado...
Calefacción	Calidad edificios del entorno
Refrigeración	Proximidad a zona de compras
Instalación eléctrica	Ancho de calle
Calificación energética	Acabado de fachada

Fuente: elaboración propia, a partir de las respuestas dadas por los expertos

3.2.2.2 Análisis del segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables

El análisis del mercado se segmentará, en función de la localización, uso y tipología igual al inmueble que se valora, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas firmes apropiadamente corregidas, en su caso, para

¹⁸⁷ Cualidades de valor señaladas por los expertos que han participado en el método Delphi: véanse apartados 5.2.4, 5.2.5 y 5.2.6 del capítulo 5 y anexo de la bibliografía.

adaptar la oferta a la demanda, con la finalidad de obtener precios de compraventa al contado de dichos inmuebles en la fecha de la tasación.

Esta etapa forma parte de la elaboración de un estudio de mercado, siendo los puntos a considerar los siguientes:

1) Delimitación de la muestra: el tamaño de la muestra se delimitará en función a los propósitos del tasador, debiendo ser representativa de la diversidad de la oferta en el mercado.

2) Recogida de información de campo. Muestreo. La recogida de información puede realizarse de diferentes formas, siendo la más recomendada la visita directa de las ofertas seleccionadas como testigos, circunstancia ésta que en la mayoría de las ocasiones es imposible realizar, conformándose con testigos que se recogen de los portales informáticos, bases de datos, etc.

En ambos casos, es primordial realizar un adecuado control de la recogida de información de campo, siendo necesario en ocasiones elaborar una ficha de campo que sirva como base de datos para casos posteriores.

A continuación, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y los apartados 5.2.4, 5.2.5, y 5.2.6 del capítulo 5, se propone la siguiente ficha de campo:

Tabla 22. Ficha de campo para la toma de datos de la vivienda

Identificación física
Término municipal:
Provincia:
Calle:
Número de policía:
Código postal:
Identificación registral
Registro de la propiedad:
Tomo:
Libro:
Folio:
Finca registral:
Nº inscripción:
IDUFIR:
Linderos:
Titular registral:
Cargas y gravámenes:
Identificación catastral
Referencia:
Localización:
Uso principal:
Año de construcción:
Coefficiente de participación:

<p>Tipo de finca: Titular catastral: Superficie construida: Superficie suelo: Elementos construidos: Año valor: Valor del suelo: Valor de la construcción: Valor del inmueble:</p>
Características generales (síntesis)
<p>Planta de la vivienda y letra: Plantas del edificio: Superficie construida: Superficie útil: Superficie de la parcela: Número de dormitorios: Número de baños: Terrazas: Antigüedad: Calidades de la vivienda: Conservación: Orientación: Calefacción /aire acondicionado: Armarios empotrados: Puerta de entrada: Calificación energética: Gastos de comunidad:</p>
Características intrínsecas de la vivienda
<p>Salón comedor Superficie: Suelo: Paredes: Techo: Puerta: Ventana: Calefacción / aire acondicionado:</p> <p>Cocina Superficie: Suelo: Paredes: Techo: Puertas: Ventana: Tipo de muebles: altos y bajos Tipo de energía consumida:</p> <p>Baños</p>

Superficie:	
Suelo:	
Paredes:	
Techo:	
Puerta:	
Ventana:	
Dormitorios	
Superficie:	
Suelo:	
Paredes:	
Techo:	
Puerta:	
Ventana:	
Calefacción /aire acondicionado:	
Cualidades intrínsecas vivienda y edificio	
Carpintería interior (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Carpintería exterior (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Saneamiento (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Grifería (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Solado/alicatado (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Puerta de entrada (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Instalación eléctrica (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Instalación de agua (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Calefacción (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Refrigeración (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Gas (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Vídeo portero (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Tabiquería:	tiene / no tiene
Nivel de construcción:	bajo / medio / alto /muy alto
Armarios empotrados (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Armarios altos en cocina (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Armarios bajos en cocina (*):	no tiene / estado conservación / calidad
Orientación:	prioridad / indiferente / poco demandada
Estado de conservación:	bueno / regular / malo
Aislamiento acústico:	no tiene / tipo de aislamiento
Aislamiento térmico:	no tiene / no se conoce / existe (calidad)
Separación de viviendas:	características: p.e. ladrillo 1/2 pie+camara+aisl.
Acabado de fachada:	caravista / alicatado / revoco pintado / cotegrand
Ascensor:	tiene / no tiene

Cualidades extrínsecas	
Nivel socioeconómico:	BB; BM, BA; MB; MM; MA; AB; AM y AA
Distancia a centro:	Zona 1, 2, 3 y 4
Ancho de calle:	< 12 m / entre 12 y 20 m / mayor de 20 m
Carácter de la calle:	peatonal / pasaje / circulación rodada
Calidad de la urbanización:	buena / regular / mala
Nivel de urbanización:	Muy alto / alto / medio / bajo
Proximidad centro de reconoc. público:	si / no
Calidad del stock edificado:	alta / media / baja
Comunicaciones:	según distancia: < 100 m. a > 200 m.
Equipamiento deportivo/escolar:	según distancia: < 250 m. a > 500 m.
Equipamiento social/asistencial:	según distancia: < 250 m. a > 500 m.
Zonas verdes/espacios libres:	según distancia: < 250 m. a > 500 m.
Centro de compras:	según distancia: < 250 m. a > 500 m.
Anejos de la vivienda	
Garaje:	características
Trastero:	características
Equipamientos propios y comunitarios:	características
PRECIO DE VENTA DE LA OFERTA O TRANSACCIÓN	

Nota: (*) se contemplan 5 posibilidades: no tiene, antiguo mal conservado, antiguo bien conservado, actual mal conservado y actual bien conservado, combinando a su vez con la calidad: baja, media o alta

Fuente: elaboración propia, basado en el método del análisis cualitativo.

3) Verificación de la información

En este apartado se procederá a comprobar la vigencia y veracidad de la información recogida, con el fin de corregirla cuando sea posible o bien desechar aquellos testigos que puedan distorsionar la muestra.

4) Estratificación de la muestra

Consiste en agrupar la muestra de acuerdo con criterios de homogeneidad, teniendo en cuenta las características físicas y de localización más relevantes, de forma que permitan la posterior comparación.

Estos criterios recogen los aspectos que suponen un funcionamiento segmentado del mercado, dando lugar a diferentes valores en función de:

- Localización: conjunto de características físicas y socioeconómicas.
- Tipología edificatoria: plurifamiliar, unifamiliar, etc.
- Uso al que se destina el inmueble: residencial, comercial, terciario, industrial, etc.
- Antigüedad: edificios de similares características constructivas y programa de equipamiento, diferenciando entre nueva planta, vivienda seminueva y vivienda antigua para reformar.

- Anejos: existencia o no de garajes y trasteros.

3.2.2.3 Selección de la información obtenida y homogeneización de la muestra

En esta fase se procede a la selección, entre la información obtenida del estudio de mercado, de una muestra representativa de los precios de los inmuebles comparables a los que se valora, corrigiendo o desechando las desviaciones producidas por precios anormales o datos no comparables, y homogeneización de los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del inmueble objeto de tasación, atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características (superficie, tipología, antigüedad de la edificación, entorno, condiciones de pago o cualesquiera otras relevantes) de aquellos inmuebles y la del inmueble a tasar.

Para la selección de la muestra, la eliminación de los inmuebles no comparables y para homogeneizar la muestra estratificada existen diversos métodos, así tenemos:

1) Eliminación por comparación individualizada

Consiste en comparar las características de cada uno de los testigos con las del inmueble que se valora y eliminar aquéllos que tienen alguna característica básica muy diferente. Este procedimiento es muy laborioso si la muestra es muy amplia, y si no lo es, puede dejar muy reducida la muestra. Este proceso se puede combinar con los métodos que se exponen a continuación.

2) Mediana

Es el valor que se identifica con el precio que cumple la condición de que tiene tantos precios de magnitud superior como inferior a él. Si el número de datos es impar, el valor central es único; si el número de datos es par no existe un término central, sino dos términos centrales, en este caso se acostumbra a tomar como mediana la semisuma de los valores centrales.

Para calcular esta función estadística, es conveniente que previamente se eliminen de la muestra aquellos testigos que nos puedan distorsionar la misma, bien porque presenten alguna característica común muy distinta (superficie, antigüedad,...) o bien porque el valor unitario sea muy distinto a la del resto de los testigos utilizados.

Cuando la muestra es muy amplia podemos recurrir al cálculo por ordenador a través de la hoja de cálculo Excel: Insertar → Función → Mediana.

3) Moda

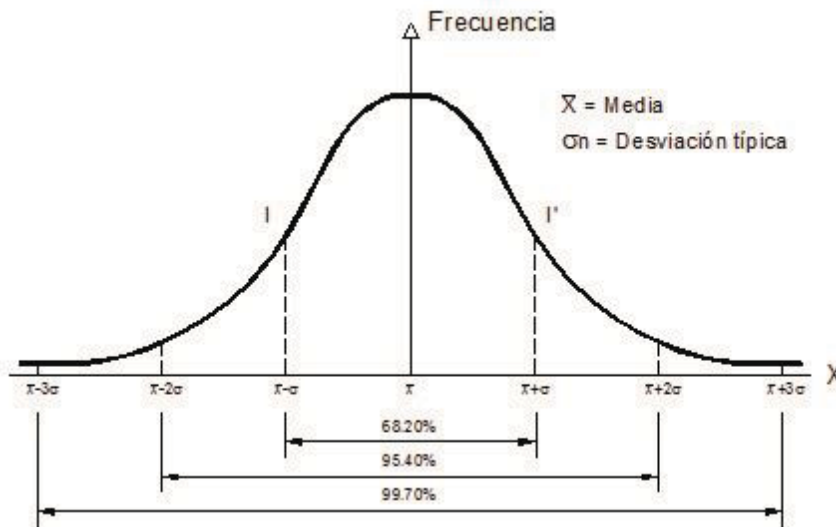
Es el valor correspondiente al precio que se repite con mayor frecuencia entre todos los precios obtenidos.

Aunque no es frecuente que en el mercado secundario se repitan valores de repercusión de inmuebles, se puede utilizar el cálculo de la Moda en determinadas ocasiones, como por ejemplo en polígonos industriales de nueva creación, o en nuevas urbanizaciones.

4) Media aritmética

La distribución estadística normal de los valores de una muestra aleatoria de un colectivo homogéneo, se representa gráficamente por la curva o campana de Gauss, característica de la distribución normal (figura adjunta) en la que los valores obtenidos de la muestra se agrupan alrededor de la media aritmética. De tal forma, que el 95,4% de los valores de la muestra tienen una desviación menor del doble de la desviación típica.

Figura 11. Campana de Gauss. Función de distribución normal



Una simplificación del método, si no quiere calcularse la desviación típica, consiste en eliminar los valores extremos sin más averiguaciones, o bien aquellos que difieran en más del 10% o del 15% del valor medio.

Cálculo de la media V_m

La media es el valor que se obtiene dividiendo la suma de todos los precios entre el número de estos. Si tenemos N valores, la media será (4):

$$V_m = V_1 + V_2 + \dots + V_n = \frac{\sum V_n}{N}$$

Cuando alguna variable se considere determinante en el precio de cada testigo, puede recogerse estas circunstancias afectando a cada testigo de un coeficiente de ponderación.

La media aritmética ponderada se obtendrá dividiendo la suma de los productos de cada precio por el coeficiente de ponderación entre la suma de cada uno de los coeficientes de ponderación (5):

$$V = \frac{\sum P_i \cdot C_i}{\sum C_i}$$

Este procedimiento sólo es recomendable cuando la variable elegida sea uno de los factores que determine el valor, y cuando se trate, además del único elemento determinante del mismo, como por ejemplo la superficie.

5) Análisis de regresión lineal simple

La regresión lineal nos permite determinar la influencia de las variables exógenas sobre otra variable llamada endógena.

Si entre dos variables existe una fuerte correlación, el diagrama de puntos se condensa en torno a una recta.

El problema consiste en encontrar la ecuación de una recta que mejor se ajuste a la nube de puntos. La ecuación de dicha recta se obtiene cumpliendo la condición de que la suma de las distancias de cada punto a la citada recta, elevadas al cuadrado y medidas en dirección de las ordenadas, es mínima.

El mencionado procedimiento requiere la obtención de una importante muestra, por lo que es difícil su aplicación fuera de los grandes estudios de mercado.

En el campo de la tasación, la variable endógena es el precio del inmueble que se quiere determinar, mientras que las variables exógenas son los signos externos de calidad. Es decir en la recta de regresión se establece una relación funcional entre el precio del inmueble y las variables externas.

La ecuación de la recta será (6):

$$V = aX + b$$

V : Valor de mercado.

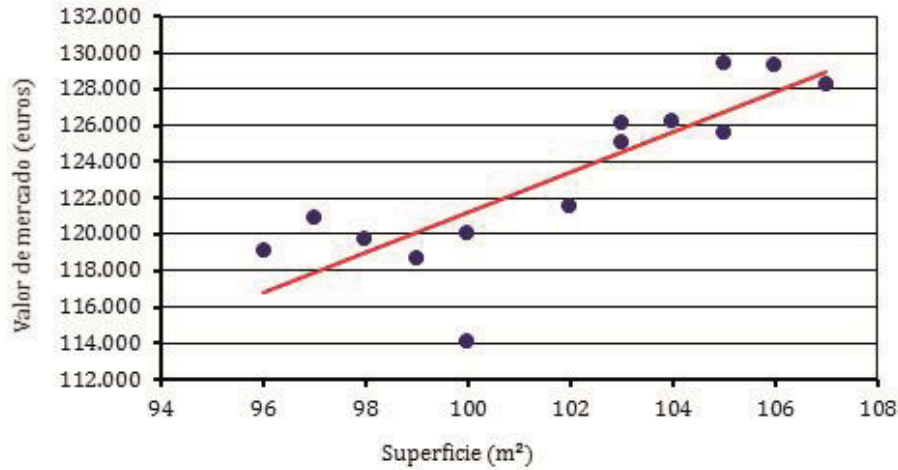
X : Variable exógena o externa: superficie, calidad, antigüedad, etc.

a : Coeficiente de la variable externa.

b : Constante de la ecuación.

Su representación gráfica es una recta, llamada recta de regresión lineal o recta de regresión mínimo-cuadrática.

Figura 12. Recta de regresión lineal



Debe elegirse como variable exógena, la más significativa, preponderante o influyente en la variable endógena que en valoraciones inmobiliarias es el valor de mercado del inmueble. Será aquella variable explicativa que tenga un mayor coeficiente de correlación parcial con la variable a calcular y siempre que este coeficiente de correlación sea suficiente para la valoración que se quiere hacer.

El coeficiente de correlación lineal de Pearson r responde a la siguiente fórmula (7):

$$r = \frac{\frac{\sum X_i \cdot V_i}{N} - \bar{X}\bar{V}}{\sqrt{\frac{\sum X_i^2}{N} - \bar{X}^2} \cdot \sqrt{\frac{\sum V_i^2}{N} - \bar{V}^2}}$$

El cálculo de la recta de regresión lineal, se realiza mediante el método de ajuste de los mínimos cuadrados, consistente en hacer que sea mínima la suma de los cuadrados de los errores producidos, así tenemos (8):

$$e = V_i - aX_i - b$$

$$\sum e^2 = \sum (V_i - aX_i - b)^2$$

Derivando respecto a: a y b , igualando a cero y resolviendo el sistema tenemos (9):

$$\frac{d\Sigma}{da} = -2X_i \Sigma(V_i - aX_i - b) = 0 \quad \Sigma V_i X_i - a \Sigma X_i^2 - b \Sigma X_i = 0$$

$$\frac{d\Sigma}{db} = -2 \Sigma(V_i - aX_i - b) = 0 \quad \Sigma V_i - a \Sigma X_i - bN = 0$$

$$\Sigma V_i X_i - a \Sigma X_i^2 - b \Sigma X_i$$

$$\Sigma V_i - a \Sigma X_i - bN$$

De estas dos ecuaciones obtenemos los valores de a y b que definen la ecuación de la recta. Estos datos se pueden obtener directamente de la hoja de cálculo excel a través de la función análisis de datos → regresión.

6) Análisis de regresión múltiple

Es un método de homogeneización basado en un modelo econométrico, que se utiliza para la realización masiva de valoraciones, como, por ejemplo, el cálculo de valores catastrales. Su aplicación requiere disponer de una amplia base de datos.

Cuando tenemos más de una variable externa o independiente, la ecuación que relaciona la variable endógena (valor de mercado) con el resto de variables exógenas adopta la expresión (10):

$$V = a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_j X_j + \dots + a_k X_k$$

Conociendo los coeficientes a_1, a_2, \dots, a_k y los valores de las k variables independientes X_i obtendríamos el valor de la variable dependiente V que se corresponde con el valor de mercado.

En la elección de las variables se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Deben ser influyentes en el valor del inmueble lo que implica que las variables explicativas elegidas deben ser las que tengan individualmente el mayor coeficiente de correlación parcial.
- El número de variables a elegir no debe ser elevado, ya que resultaría costosa la recogida de datos.
- Las características a elegir deben ser objetivas, medibles, fáciles de obtener y expresables cuantitativamente (superficie, antigüedad, etc.), cuando exista una variable externa importante no medible (calidad de la construcción, localización, etc.) debe aplicarse un número índice que pondere las diferentes categorías de la variable.

• Las variables deben ser lo más independientemente posible con objeto de evitar en la medida de lo posible el efecto de multicolinealidad véase Roca¹⁸⁸.

Las variables externas que más se utilizan en los programas informáticos estándar, teniendo en cuenta la tipología y la localización son:

- Antigüedad.
- Superficie.
- Calidad de la construcción.
- Estado de conservación.

Una vez calculadas las variables de la fórmula (10), para el cálculo de los coeficientes de homogeneización (H_i) se procedería de la siguiente forma:

Sea la ecuación (11):

$$V = a_1X_{1i} + a_2X_{2i} + \dots + a_jX_{ji} + \dots + X_kX_{ki} + b$$

Donde a_j son los coeficientes de la regresión que representan el valor de cada una de las variables X_{ji} , supuestas constantes las demás variables de cada uno de los n testigos.

Si llamamos X_{jm} a las k características variables del inmueble a tasar, el precio homogeneizado de cada testigo será (12):

$$V_{hi} = a_1X_{1m} + a_2X_{2m} + \dots + a_jX_{jm} + \dots + X_kX_{km} + b$$

Restando (11) y (12) tenemos (13):

$$V_{hi} = V_i + a_1(X_{1m} - X_{1i}) + a_2(X_{2m} - X_{2i}) + \dots + a_k(X_{km} - X_{ki})$$

El coeficiente H_i de homogeneización de cada valor V_i será (14):

$$H_i = \frac{V_{hi}}{V_i}; \quad H = 1 + a_1 \frac{X_{1m} - X_{1i}}{V_i} + a_2 \frac{X_{2m} - X_{2i}}{V_i} + \dots + a_k \frac{X_{km} - X_{ki}}{V_i}$$

¹⁸⁸ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones inmobiliarias...op.cit*, p.73

Es decir, el coeficiente de homogeneización adopta la siguiente expresión (algoritmo de homogeneización) con la que calculamos el valor homogeneizado $V_{ji} = H_i V_i$ (15):

$$H_i = 1 + a_1 F(X_1) + a_2 F(X_2) + \dots + a_k f(X_k)$$

Fiabilidad del modelo econométrico

a) *Fiabilidad del ajuste*: se cuantifica con el error estándar o error típico, cumpliendo la condición de que la suma de los cuadrados de las desviaciones o errores sea mínima. Cuanto mayor sea el error estándar, menos fiabilidad concederemos al ajuste.

b) *Fiabilidad de las variables explicativas*. Se utiliza el coeficiente de correlación múltiple R y el coeficiente de determinación R^2 .

En el modelo de regresión múltiple es necesario conocer los coeficientes de correlación parciales ya que en muchos casos alguna variable puede ser poco influyente en el valor y por lo tanto debe ser eliminada evitando el efecto de la multicolinealidad. Entre las variables, es más influyente la que tenga mayor valor de correlación parcial con la variable endógena.

c) *Fiabilidad del número de testigos en función de las variables externas*. Se mide con el coeficiente de determinación ajustado R_c^2 . Si aumentamos el número de variables externas, se necesita un tamaño de la muestra mucho mayor para tener una misma fiabilidad en el ajuste.

La expresión que determina la fiabilidad de la muestra es la siguiente (16):

$$R_c^2 = 1 - (1 - R^2) \frac{N - 1}{N - n - 1}$$

Siendo: N = Tamaño de la muestra

n-1= Número de variables explícitas

7) Análisis de detección automática de comparables

Combinado con el análisis de regresión lineal múltiple se puede emplear un sistema consistente en la aplicación de un algoritmo que seleccione de nuestro Banco de Datos los testigos similares a los que posteriormente se aplica el método de Comparación. La muestra comparable se obtiene con la condición de que los testigos sean lo más parecido al inmueble a valorar. La ecuación utilizada al respecto es la siguiente (17):

$$\sum_{j=1}^K C_j \cdot \left(\frac{X_{mj} - X_{ij}}{\sigma_j} \right)^2$$

Donde:

C_j : Coeficiente que pondera el peso de cada variable explicativa. Se puede sustituir por su coeficiente de correlación parcial.

X_{mj} : Valor de la característica “j” del inmueble a valorar.

X_{ij} : Valor de la característica “j” de cada testigo.

σ_j : Desviación típica de la característica “j”.

8) Tabla de homogeneización

Una vez que se han elegido los testigos comparables, algunos profesionales suelen utilizar una tabla similar a la indicada a continuación, donde se recoge la homogeneización de los testigos en función de las características que tienen los bienes inmuebles que influyen en la valoración, obteniéndose el valor medio del producto inmobiliario.

A continuación se expone la tabla de homogeneización propuesta por González Nebreda¹⁸⁹ que conceptualmente, es similar a la contenida en Aznar-Bellver¹⁹⁰.

Tabla 23. Homogeneización de testigos comparables

Bloque 1							Bloque 2			Bloque 3		
Resumen de datos de la información de mercado							Comparación y homogeneización			Conciliación de valores		
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)		(k)	(l)	(n)	(ñ)
							(i)	(j)				
Características de los testigos, comparación de éstos con respecto al inmueble objeto de tasación, valor homogeneizado de los mismos, y valor medio ponderado de la muestra en función del peso de cada testigo.												
							Media aritmética		(m)	100%	(o)	
							Media ponderada					

La tabla está dividida en tres bloques, el primero contiene un resumen de la información de mercado con datos tales como descripción y localización del testigo, fuente de información, superficie construida, precio de venta y valor unitario; en el segundo bloque se realiza la comparación y homogeneización de los testigos en función de su similitud con el inmueble objeto de valoración; y en el tercer bloque se efectúa la conciliación de valores y la obtención del valor de repercusión medio ponderado del inmueble.

La descripción de cada apartado es la siguiente:

¹⁸⁹ GONZÁLEZ NEBREDAS, P.; TURMO DE PADURA, J. y VILLALONGA SÁNCHEZ, E. *La Valoración inmobiliaria. Teoría y práctica*. Getafe (Madrid): Ed. La Ley (Wolters Kluwer España), 2006, p.215.

¹⁹⁰ AZNAR-BELLVER, J. et al. *Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica*. Valencia: Ed. Universitat Politècnica de València. 2012, p.70.

Bloque 1

(a) Testigos comparables. Cuanto más extensa sea la muestra utilizada, más representativo será el valor medio de repercusión del inmueble que se obtenga de la zona. Como mínimo la muestra debe constar de seis testigos¹⁹¹.

Los testigos elegidos deberán estar en una ubicación próxima de forma que todos tengan las mismas cualidades extrínsecas.

Por otra parte, se deberá comparar inmuebles de la misma naturaleza; es decir, no es conveniente elegir testigos de viviendas que incluyan trastero y garaje, si el objeto de tasación es exclusivamente una vivienda, ya que, aunque se disminuya del testigo el precio correspondiente al trastero y garaje, la dispersión del valor que se obtenga puede ser considerable. Ni que decir tiene que no son comparables diferentes tipos de inmuebles entre sí, tales como viviendas con oficinas, o locales comerciales, o naves industriales, etc.

Asimismo la superficie de los testigos y la antigüedad deberán ser similares, evitando comparar inmuebles de grandes superficies con otros de superficie reducida, o inmuebles de reciente construcción con otros de elevada antigüedad.

(b) Descripción resumida del testigo. En esta columna se expresará una síntesis de las características más relevantes de cada testigo, indicando p.e. la planta que ocupa en el edificio, y la altura de éste, antigüedad, conservación, nº dormitorios, etc.

(c) Localización. Se indicará sucintamente el emplazamiento y la ubicación del inmueble para que no haya dudas en la identificación, como mínimo se expresarán, los siguientes datos: calle, número y distrito postal.

(d) Fuente de información. En este apartado se indicará el origen de la información: particular, agencia inmobiliaria, portal de Internet, etc., indicando dirección y teléfono para posibilitar su comprobación.

(e) Superficie. Se expresará la superficie en metros cuadrados, indicando si la superficie es construida con elementos comunes o superficie útil. Todos los testigos deben referirse al mismo tipo de superficie para posibilitar su comparación.

(f) Precio. En esta columna se indicará el precio de transmisión en el supuesto que se conozca, o bien el precio de la oferta corregido, deduciendo los gastos de comisión o de comercialización en el supuesto de que el inmueble no lo oferte un particular; también se deducirá la diferencia que previsiblemente exista entre la oferta y la demanda cuando se trate de mercado de segunda mano. Si el precio indicado es el de la oferta sin correcciones, la primera variable que hay que tener en cuenta es la comercialización y adecuación de la oferta a la demanda.

(g) Valor unitario. Expresado en euros/m² construidos. Será el resultado de dividir el precio del inmueble expresado en euros entre la superficie del mismo.

¹⁹¹ Condición mínima fijada en el art. 21.c) de la Orden ECO/805/2003 ...*op.cit.*, p.13686.

Bloque 2

(h) Variables. Se considerarán las variables que influyan en la valoración, entre las que cabe citar: antigüedad, conservación del inmueble, calidad de la construcción, equipamiento, nº de baños, calefacción y refrigeración centralizada, etc.

(i) Variable comparación. En esta columna se expresará la relación que existe entre el testigo y el inmueble que se valora, tomando a éste como referencia, discriminando la comparación de la siguiente forma: mucho mejor (MM), mejor (M), igual (=), peor (P), mucho peor (MP).

(j) Variable corrección. En esta columna se aplica la corrección correspondiente en porcentaje (%), o en valor unitario (€/m²c), siguiendo el mismo criterio en toda la columna, precedido del signo (-) si el testigo es mejor o mucho mejor que el inmueble objeto de tasación y del signo (+) si la variable del testigo es peor o mucho peor que el inmueble que se valora. Para ello se pueden tomar como referencia los siguientes valores que deberán justificarse en cada caso: MM (-8%); M (-3%/5%); = (0%); P (3%/5%); MP (8%).

(k) Total correcciones. Es el resultado de sumar todas las correcciones de cada testigo, en función de las variables consideradas.

(l) Valor homogeneizado. Expresado en €/m²construido, se obtiene al aplicar a cada testigo el porcentaje total de las correcciones inherentes al mismo.

(m) Media aritmética. Resultado obtenido al dividir el sumatorio del valor homogeneizado de todos los testigos entre el número de éstos.

Bloque 3

(n) Ponderación. En esta columna se indicará el peso porcentual que tiene cada testigo en el total del valor de repercusión del inmueble objeto de tasación.

(ñ) Peso relativo de cada testigo. Es el resultado de aplicar al valor homogeneizado de cada testigo la ponderación estimada en función de la fiabilidad de la fuente y demás características con respecto al inmueble objeto de tasación. Se expresará en €/m²c.

(o) Media ponderada. Indica el valor de repercusión del inmueble objeto de tasación expresado en €/m²construido. Se obtiene al sumar los pesos relativos de cada testigo.

9) Coeficientes de homogeneización

La citada Orden ECO/805/2003, define así el concepto de homogeneización de precios de inmuebles comparables:

«Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación

entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél»¹⁹².

Partimos de la base de que no existe una metodología universal para la homogeneización de los testigos, en este sentido se pronuncia Roca:

En relación con el segundo aspecto clave del método de evaluación según el mercado referente a los tipos de ajustes necesarios para la corrección de los precios de los comparables seleccionados, no se puede, por desgracia, ofrecer una metodología objetiva, aplicable universalmente, sino que será preciso depender, fundamentalmente, de la experiencia del valorador, es decir, de su capacidad de captar el funcionamiento del mercado ¹⁹³.

Para contrastar este extremo, se consideró apropiado incluir la siguiente pregunta en la encuesta lanzada a los expertos¹⁹⁴ :

Pregunta 7. En el supuesto de aplicar el método de comparación, y teniendo en cuenta las cualidades indicadas en el apartado anterior, según su criterio, entre qué valores oscilan los coeficientes de ponderación de los testigos con respecto a la vivienda objeto de valoración.

Cualidad 1.	Entre	<input type="checkbox"/>	y	<input type="checkbox"/>	No sabe/No contesta	<input type="checkbox"/>
Cualidad 2.	Entre	<input type="checkbox"/>	y	<input type="checkbox"/>	No sabe/No contesta	<input type="checkbox"/>
Cualidad 3.	Entre	<input type="checkbox"/>	y	<input type="checkbox"/>	No sabe/No contesta	<input type="checkbox"/>
Cualidad 4.	Entre	<input type="checkbox"/>	y	<input type="checkbox"/>	No sabe/No contesta	<input type="checkbox"/>

La participación global de los expertos relativa a los coeficientes de ponderación de los testigos ha sido reducida (62,3%), siendo la abstención del 37,7%. Por tal motivo, debido a la baja participación se considera que las respuestas no son representativas. No obstante los coeficientes medios indicados por los expertos oscilaban entre el mínimo de 0,78 para el estado de conservación y el máximo de 1,22 para la superficie.

Como podemos comprobar a continuación, existe una gran variedad de criterios de ponderación para la homogeneización de los testigos. Para mejor identificación se han clasificado en dos bloques A) y B), distinguiendo por una parte los propuestos por diversos autores, profesionales e investigadores, y por otra, los que están recogidos en distintas normativas sobre valoración, así tenemos:

A) Autores, profesionales e investigadores

1) Coeficientes propuestos por Llano¹⁹⁵ para diversas cualidades:

¹⁹² España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración ...*op.cit.*, p. 13680.

¹⁹³ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones inmobiliarias... op.cit.*, p. 67.

¹⁹⁴ Véase apartado 5.2.1.

¹⁹⁵ LLANO ELCID, A. *Valoraciones inmobiliarias*. Fundamentos teóricos y manual práctico. 7ª edición. Getxo (Vizcaya): Ediciones Inmobiliarias LLANO REALTORS, S.L, 2010, p. 2.83-84 y anexo.

Tabla 24. Coeficiente de homogeneización en función de la superficie (m² construidos)

Inmueble a valorar	Testigos						
	< 70	70-80	80-90	90-110	110-130	130-150	> 150
< 70	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,25	1,30
70-80	0,93	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,25
80-90	0,89	0,93	1,00	1,07	1,12	1,16	1,20
90-110	0,86	0,89	0,93	1,00	1,07	1,12	1,16
110-130	0,83	0,86	0,89	0,93	1,00	1,07	1,12
130-150	0,80	0,83	0,86	0,89	0,93	1,00	1,07
> 150	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,93	1,00

Nota del autor: Los valores con trama gris corresponden a elementos que no son comparables con el elemento a valorar. Se recomienda eliminarlos de la muestra, salvo que sean necesarios para tener una muestra de tamaño suficiente.

Tabla 25. Coeficiente de homogeneización en función de la antigüedad (años)

Inmueble a valorar	Testigos								
	Nuevo	1-5	5-10	10-15	15-20	20-30	> 30	> 40	> 50
Nuevo	1,00	1,04	1,09	1,14	1,20	1,26	1,33	1,41	1,50
1-5	0,96	1,00	1,05	1,10	1,15	1,21	1,28	1,35	1,44
5-10	0,92	0,96	1,00	1,05	1,10	1,16	1,22	1,29	1,38
10-15	0,88	0,92	0,96	1,00	1,05	1,11	1,17	1,24	1,31
15-20	0,85	0,87	0,90	0,95	1,00	1,05	1,11	1,18	1,25
20-30	0,79	0,82	0,86	0,90	0,95	1,00	1,06	1,12	1,20
> 30	0,75	0,78	0,82	0,86	0,90	0,95	1,00	1,06	1,13
> 40	0,71	0,74	0,77	0,81	0,85	0,89	0,95	1,00	1,06
> 50	0,67	0,70	0,73	0,76	0,80	0,84	0,89	0,94	1,00

Nota del autor: Los valores con trama gris corresponden a elementos que no son comparables con el elemento a valorar. Se recomienda eliminarlos de la muestra, salvo que sean necesarios para tener una muestra de tamaño suficiente.

Tabla 26. Coeficiente de homogeneización en función de la localización y calidad de la construcción

Localización	Coefficiente	Calidad construcción	Coefficiente
Muy buena	1,20	Excelente	1,25
Buena	1,10	Muy buena	1,15
Normal	1,00	Buena	1,10
Mala	0,90	Normal	1,00
Muy mala	0,80	Mala	0,90
		Muy mala	0,80

2) Coeficiente propuesto por Alcázar¹⁹⁶ para la homogeneización de la superficie.

Al igual que el anterior, este autor propone los siguientes coeficientes:

Tabla 27. Coeficiente de homogeneización en función de la superficie (m² construidos)

Inmueble a valorar	Testigos									
	< 50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-120	120-140	140-160	> 160
< 50	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20					
50-60	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16				
60-70	0,90	0,96	1,00	1,03	1,07	1,11	1,15			
70-80	0,85	0,92	0,97	1,00	1,03	1,07	1,11	1,15		
80-90	0,80	0,86	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,11	1,15	
90-100		0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,11	1,15
100-120			0,85	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,11
120-140				0,85	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05
140-160					0,85	0,98	0,93	0,98	1,00	1,02
> 160						0,85	0,88	0,95	0,98	1,00

3) Coeficientes propuestos en Aznar-Bellver¹⁹⁷. A lo largo de la obra expone diversos coeficientes correctores para distintas cualidades, así tenemos:

a) Factor de homologación por edad (18). Fed (criterio utilizado en México)¹⁹⁸

$$F_{ed} = 0,20 + \frac{V_{UTs}^{1,4} - V_s^{1,4}}{V_{UTs}^{1,4} - V_c^{1,4}} \times 0,80$$

Siendo:

V_{UT} : Vida útil (sujeto o comparable).

E_c : Edad cronológica del sujeto o comparable.

0,20 : Porcentaje imputable al terreno.

0,80 : Porcentaje imputable a la construcción.

b) Método de Ross-Heideck¹⁹⁹ relativo al estado de conservación de la edificación.

La fórmula de cálculo propuesta en el método para determinar el valor depreciado es la siguiente (19):

$$VA = VRB \cdot \left[1 - \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{t}{n} + \frac{t^2}{n^2} \right) \right] \cdot E$$

¹⁹⁶ ALCÁZAR MOLINA, M.G. *Manual de valoración inmobiliaria*. Collado Villalba (Madrid): Ed. Delta Publicaciones, 2013, p. 224.

¹⁹⁷ AZNAR-BELLVER, J., et al. *Valoración inmobiliaria...op.cit*, p.78-92.

¹⁹⁸ *Ibid*, p.78.

¹⁹⁹ *Ibid*, p.297-299.

Siendo

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto.

n: Vida útil de la construcción.

t: Años de vida del edificio o edad histórica.

E: Depreciación por estado. Para obtener este factor se parte del correspondiente coeficiente de depreciación y se aplica la siguiente fórmula:

$$E = \frac{100 - \text{Coeficiente de depreciación}}{100}$$

Para determinar la incidencia del estado de conservación, el método establece cinco estados posibles de conservación del inmueble:

Tabla 28. Estados de conservación. Método de Ross-Heideck

Estados	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coeficiente de depreciación
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Óptimo-O	0,00
		Muy bueno-MB	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno-B	2,52
		Intermedio-I	8,09
3	Requiere reparaciones simples	Regular-R	18,10
		Deficiente-D	32,20
4	Requiere reparaciones importantes Requiere muchas reparaciones importantes	Malo-M	52,60
		Muy Malo-MM	72,20
5	Sin valor = valor de demolición	Demolición-DM	100

Fuente: Aznar et al (2012)

c) Factor de zona Fz_0^{200} .

Se aplica cuando existe una diferencia considerable entre el objeto de valoración y el testigo. El coeficiente resultado se obtiene de dividir la característica y calificación del objeto entre la del testigo.

Tabla 29. Factor de zona

Tipo de zona	TC	Calificación
Turístico comercial	C1	1,00
Comercial de 1ª	C2	0,95
Comercial de 2ª	RL	0,90
Residencial de lujo	R1	0,80
Residencial de 1ª	R2	0,75
Residencial de 2ª	IS	0,70
Interés social	HP	0,65

²⁰⁰ *Ibid*, p. 85

d) Factor de homogeneización por ubicación o manzana. F_{pb}^{201}

Se aplica cuando existe una diferencia notable de ubicación entre el objeto de valoración y el testigo comparable.

Tabla 30. Factor de homologación por ubicación en el bloque o manzana F_{pb}

Ubicación	Índice para uso habitacional
Manzanero	1,20
Cabecero	1,15
Dos Frentes	1,05
Esquina	1,05
Medianero	1,00
Interior	0,85

e) Factor por superficie construida. F_{sc}^{202}

Dado que la repercusión de los núcleos húmedos es superior al resto de instancias de la vivienda, este coeficiente considera que a mayor superficie construida menor valor. No obstante, este coeficiente es muy controvertido, ya que no en todas las circunstancias se cumple que al aumentar la superficie disminuye el precio y viceversa.

Se propone dos expresiones:

Expresión 1 (20): Aguilar²⁰³

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

Expresión 2 (21)

$$F_{sc} = \left[\frac{\left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right) - 1}{10} \right] + 1$$

Siendo:

F_{sc} : Factor por superficie construida.

S_{cc} : Superficie construida del testigo.

S_{cs} : Superficie construida del objeto de valoración.

f) Factor de homogeneización por calidad de la vivienda²⁰⁴. F_{cv}

El factor responde a la siguiente expresión (22):

²⁰¹ *Ibid*, p. 86

²⁰² *Ibid*, p.89.

²⁰³ AGUILAR, N. Ponencia en el marco del XXIII Congreso UPAV, Costa Rica 2008.

²⁰⁴ AZNAR-BELLVER, J., et al . *Valoración inmobiliaria...op.cit*, p.90-91

$$F_{cv} = \frac{C_s}{C_c}$$

Siendo:

Fcv : Factor por calidad de la vivienda.

Cs : Índice de calidad de la vivienda objeto de valoración.

Cc : Índice de calidad del testigo comparable.

Tabla 31. Factor de calidad de la vivienda Fcv

Tipo	Características	Índice "C"
Moderna de Lujo	Muy alta calidad (lujo) en los materiales y en sus acabados. Fachadas lujosas, losas sanitarias, muebles de cocina, grifería etc. de lujo, con algunos elementos tipo vivienda inteligente. Posibilidad de importación exclusiva de acabados. Mayor posibilidad de contar con una mayor amplitud de diseños arquitectónicos, electromecánicos, estructurales, de suelos y contar con asesorías en diversos campos (decoración, jardinería).	1,30
Moderna Alta	Viviendas dentro del sector socioeconómico alto. Muy buena calidad de materiales de construcción con acabados de muy buena calidad sin ser de lujo algunos de ellos importados. Acceso a diseño estructural, de suelos, electromecánicos, anteproyectos, asesorías extras.	1,15
Moderna media alta	Viviendas dentro del sector socioeconómico medio alto. Obras con acabados y materiales de buena calidad un tanto superior al promedio generalmente disponibles en el país. Posibilidad de profundizar en estudios básicos y contar con asesoría en algunos campos (decoración, anteproyectos, etc.).	1,10
Moderna Media	Viviendas dentro del sector socioeconómico medio. Calidad de los materiales y acabados de buena calidad tipo promedio del mercado. Acceso a estudios básicos adicionales de tipo mecánico, eléctrico, eléctrico.	1,00
Semi moderna Media	Viviendas dentro del sector socioeconómico medio. 30 > Edad > 15. Calidad de los materiales y acabados de buena calidad tipo promedio del mercado en su época pero de menor calidad a los existentes al día de hoy. Uso del como ventilación, arquitectura e iluminación entre otros considerados como un tanto fuera de moda al día de hoy pero sin ser necesaria la remodelación (<i>sic</i>).	0,85

Fuente: Aznar et al (2012)

g) Factor de homogeneización por calidad general del proyecto²⁰⁵. Fcp

Responde a la siguiente expresión (23):

$$F_{cp} = \frac{C_{ps}}{C_{pc}}$$

Siendo:

Fcp : Factor por calidad del proyecto.

Cps : Índice de calidad del proyecto de la vivienda objeto de valoración.

Cpc : Índice de calidad del testigo comparable.

²⁰⁵ *Ibid*, p. 92.

Tabla 32. Factor de calidad del proyecto Fcp

Calificación	Características	Índice "C"
Excelente	Distribución arquitectónica moderna eficiente y funcional, uso adecuado de los espacios, de la ventilación e iluminación natural, mayor posibilidad a espacios de esparcimiento, recreo y servicios. Alto sentido del confort y estética.	1,10
Muy bueno	Distribución arquitectónica moderna y eficiente con buen aprovechamiento de los espacios (iluminación y ventilación natural). Viviendas en general confortables, explotación estética posible.	1,05
Bueno	Uso del espacio destinado a habitación y esparcimiento dentro de las normas modernas de ingeniería, arquitectura y salubridad. Ventilación e iluminación natural aceptable en la mayor parte del inmueble. Estética internas y de fachada agradable. Vivienda medianamente confortable.	1,00
Regular	Viviendas con un espacio mínimo destinado a sus aposentos básicos. Distribución arquitectónica deficiente, uso deficiente de la ventilación e iluminación natural. Poco confortables. Con posibilidad de la explotación estética limitada.	0,90
Malo	Viviendas que no generan confort, espacios muy reducidos que limitan el uso de mobiliarios estándar, con iluminación artificial la mayor parte del día, mala ventilación.	0,85
Muy malo	Viviendas sin ningún confort, oscuras, ventilación mínima, húmedas, espacios de habitación y descanso mínimas, sin fachada.	0,80

Fuente: Aznar et al (2012)

4) Coeficientes propuestos por Thurston²⁰⁶ de las ventajas e inconvenientes a considerar en la evaluación de solares para vivienda, que permite comparar una determinada parcela con otra normal:

Tabla 33. Coeficientes de ponderación se solar destinado a vivienda

Aumento de valor	Coefficiente
Situación	15%
Carácter de la barriada y factores sociales	20%
Paisaje y clima	15%
Servicios públicos, escuelas	5%
Calles y pasajes; distancia al trabajo en la ciudad	10%
Contorno y subsuelo	5%
Alrededores	20%
Restricciones y planeamientos municipales	10%
Disminución de valor	Coefficiente
Ruido, suciedad, hasta el	25%
Vecinos extranjeros o raciales, hasta el	60%
Baldíos vecinos hasta el	20%
Arquitectura mediocre, hasta el	20%
Caída en desuso, hasta el	70%
Distancia hasta la ciudad, trabajo, escuela, etc., hasta el	10%
Molestias (cortejos fúnebres, transportes de mercancías, camiones, etc. hasta el	10%
Calles sin salidas, hasta el	15%

²⁰⁶McMICHAEL, S.L. *Tratado de tasación...op.cit*, p.217. [tomado de Thurston Ross].

Hay que tener en cuenta que algunas de las cualidades expuestas anteriormente se referían a la sociedad americana de los años 40, sobre todo las relativas a las personas que habitaban en una zona determinada. Indudablemente, hoy en día, esas cualidades que se podrían tachar de racistas no tienen sentido en nuestra sociedad, al haber avanzado notablemente en los últimos años en la pluralidad y el respeto entre culturas, por lo que se citan a título informativo.

5) Coeficientes propuestos por Bourdillat y Drouet ²⁰⁷ (manual para la determinación de los valores dinerarios territoriales e inmobiliarios en la región parisiense). Coeficiente correlativo, reductor o multiplicador, a aplicar a determinada antigüedad, en función de la vida útil, en razón del estado de conservación del inmueble sobre coeficientes de amortización lineal.

Tabla 34. Coeficiente reductor o multiplicador en función de la conservación

Estado de conservación	Coeficientes
Inmuebles muy bien conservado	De 0,10 a 0,30
Inmuebles bien conservados	De 0,40 a 0,50
Inmuebles bastante bien conservados	De 0,60 a 0,90
Inmuebles mal conservados	De 1,00 a 1,40
Inmuebles muy mal conservados (abandonados)	De 1,50 a 2,00

B) Normativa sobre valoración de bienes inmuebles

Según se ha indicado anteriormente, en España existen tres grandes normas que contienen métodos de valoración específicos de bienes inmuebles:

- 1) Ley de Suelo (R.D. 7/2015) y su Reglamento (R.D. 1492/2011)
- 2) Normativa catastral (R.D. 1020/1993)
- 3) Normativa para ciertas finalidades financieras (ORDEN ECO/805/2003)

De las tres normas, únicamente las dos primeras establecen coeficientes de ponderación; la tercera, a pesar de fijar los criterios y procedimiento de los distintos métodos de valoración, no incluye ningún tipo de coeficiente de ponderación para la homogeneización de las muestras.

- 1) Reglamento de la Ley del Suelo (R.D. 1492/2011)

De acuerdo con el contenido del artículo 24 del reglamento, para determinar la tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación, la selección de los comparables deberán tener en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- Localización.
- Uso.

²⁰⁷ FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Arquitectura legal...op.cit.* p.105. [tomado de Bourdillat y Drouet].

- Configuración geométrica de la parcela.
- Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- Superficie.
- Antigüedad y estado de conservación.
- Calidad de la edificación.
- Gravámenes o cargas que condicionan el valor atribuible al derecho de propiedad.
- Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En concreto, para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizan los siguientes coeficientes correctores, de acuerdo con la siguiente expresión (24):

$$V_{V'} = V_V \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$V_{V'}$: Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

V_V : Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F : Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

β_i : Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

El coeficiente corrector atiende a la siguiente expresión (25):

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Tabla 35. Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

Estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	Estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
Antigüedad					Antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000

Estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	Estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

Fuente: anexo II del Reglamento de la Ley de Suelo del R.D. 1492/2011.

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.

b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndose las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

d) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

2) Normativa catastral (R.D. 1020/1993)

Como se ha indicado anteriormente, esta normativa es de aplicación para determinar el valor catastral del suelo y de las construcciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Esta normativa considera los siguientes coeficientes que afectan directamente a las construcciones:

a) Coeficiente corrector por antigüedad (Coeficiente H en el R.D. 1020/1993)

El coeficiente responde a la siguiente expresión (26):

$$H = \left[1 - 1,5 \cdot \frac{d}{u \cdot c \cdot 100} \right]^t$$

Donde

$$d = 1 - \frac{t - 35^t}{350}$$

En la que:

u : Uso 1°. Uso predominante del edificio: uso residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Uso 2°. Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.

Uso 3°. Fábricas y espectáculos (incluido deportivos): 0,80

c : Calidades constructivas:

Calidades 1 y 2: 1,20

Calidades 3, 4, 5 y 6: 1,00

Calidades 7, 8 y 9: 0,80

t : Años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción, rehabilitación integral.

Desarrollando la expresión (26), obtenemos los siguientes valores:

Tabla 36. Coeficiente corrector por antigüedad (Catastro)

t años completos	H								
	Uso 1°			Uso 2°			Uso 3°		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9	1-2	3-4-5-6	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 ó más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

	Posterior a 1940	Locales destinados a viviendas		Buena		Normal		Sencilla	
		Resto de locales					Normal	Sencilla	

b) Coeficiente corrector por conservación (Coeficiente I del R.D. 1020/1993)

Se establecen los siguientes coeficientes:

Tabla 38. Coeficiente corrector por conservación (Catastro)

Tipo	Características	Coeficiente
Normal	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.	1,00
Regular	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad o estabilidad.	0,85
Deficiente	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que se comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.	0,50
Ruinoso	Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.	0,00

c) Coeficientes correctores de los valores del suelo y las construcciones (Norma 14, R.D. 1020/1993).

La normativa catastral considera los siguientes coeficientes:

Tabla 39. Coeficientes correctores de los valores del suelo y las construcciones

Nombre coeficiente	Denominación	Coeficiente
J	Depreciación funcional o inadecuación. En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados.	0,80
K	Viviendas y locales interiores por abrir todos sus huecos de luces a patio de parcela (no de manzana) en edificación cerrada.	0,75
L	Fincas afectadas por cargas singulares. Protección integral: la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos.	0,70
	Fincas afectadas por cargas singulares. Protección estructural: la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución.	0,80
	Fincas afectadas por cargas singulares. Protección ambiental: la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior.	0,90
M	Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter intrínseco: futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, mientras persista tal situación.	0,80
N	Apreciación o depreciación económica. Adecuación de los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso. Todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.	Apreciación $1,80 \geq N > 1,00$
		Depreciación $1,00 > N \geq 0,50$

Cuando concurren dos o más coeficientes de los indicados anteriormente sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J) y N) que son compatibles, entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia se optará por el que represente mayor disminución del valor.

3.2.2.4 Asignación del valor del inmueble

En esta fase se asigna el valor del inmueble neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en los pasos precedentes.

El valor medio obtenido, se puede modificar mediante la aplicación de coeficientes correctores para ajustar el valor del inmueble a valorar según sus características intrínsecas; a continuación se indican las más usuales:

- Antigüedad.
- Calidad de la construcción.
- Estado y conservación del inmueble.
- Equipamiento disponible.
- Instalaciones existentes y calidad.
- Obras de mejoras realizadas.
- Dimensiones de techos, luces, vistas, altura, orientación, etc.
- Gastos de comunidad y mantenimiento, etc.
- Ruidos, actividades molestas.

Para la aplicación de los coeficientes correctores, se pueden aplicar tres procedimientos diferentes:

1. *Coefficientes correctores*: se aplica un coeficiente de corrección superior o inferior a 1, por cada característica que aumenta o disminuye el valor del inmueble.

2. *Corrección de valor*: se aumenta o disminuye el valor en función del valor de sus mejoras o deméritos en el caso de que la cualidad valorada sea de baja calidad o está en mal estado.

3. *Corrección del valor tipo*: conocido el valor medio de la zona, se jerarquiza la vivienda a valorar, de acuerdo con unas condiciones preestablecidas, teniendo en cuenta si sus características intrínsecas están por encima o por debajo de la media, estimando esta diferencia de valor en un determinado porcentaje.

Es muy importante que al aplicar estos coeficientes correctores no desplacen el valor resultante fuera del intervalo de confianza correspondiente al nivel de confianza.

Si el valor de mercado viene expresado en euros por metro cuadrado construido o en euros por hectárea, es necesario multiplicar el valor unitario calculado por su superficie, para obtener el valor de mercado del bien inmueble a valorar.

3.2.2.5 Ajuste del valor de comparación

En esta última fase, cuando la finalidad de la tasación sea para garantía hipotecaria o préstamos que vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores se procederá de la siguiente forma:

a) El valor por comparación obtenido de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando se estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años.

b) Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere el apartado anterior, se aplicará al valor por comparación la reducción que se considere necesaria.

Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan estimar la reducción anteriormente mencionada, se aplicará un porcentaje de reducción del 10% en todo caso, y del 15% si se aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor de comparación.

En el caso de que la finalidad se encuentre entre las comprendidas en la vigente Ley del Suelo, según el artículo 24 del Reglamento (R.D. 1492/2011) que la desarrolla, se podrá aplicar un coeficiente corrector comprendido entre 0,7 y 1,0 siempre que esta circunstancia se justifique adecuadamente en la valoración.

3.2.3 LIMITACIONES DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, el método de comparación es el procedimiento más utilizado por los profesionales dedicados a la valoración de bienes inmuebles, así como por las sociedades de tasación.

Para su aplicación es indispensable que se cumplan los siguientes requisitos:

1. La existencia de un número suficiente de inmuebles comparables.
2. La existencia de un mercado representativo de inmuebles comparables.
3. Que el mercado sea transparente y los bienes estén formados por unidades uniformes y homogéneas y por lo tanto comparables.

Al cumplimiento de estas condiciones hay que añadir los problemas que se derivan de las siguientes hechos:

- Elección sin garantías de las muestras de inmuebles comparables, ya que aunque la selección se realice por medio de programas informáticos, cada vez más sofisticados, lo cierto es que las muestras recogidas se han de poner en entredicho debido a la propia naturaleza del mercado inmobiliario, en el que destaca la opacidad.

- Falta de un criterio común para la determinación de las cualidades que influyen en la valoración, y en la aplicación de los coeficientes correctores utilizados en la homogeneización de las muestras.

- Falta de inspección ocular por el tasador de las muestras comparables. A este respecto cabría hacer la siguiente pregunta: ¿Es correcto aplicar el método de comparación, de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, para calcular el valor de mercado de una vivienda plurifamiliar si no se pueden inspeccionar ocularmente todas y cada una de las muestras que se presuponen comparables y que influyen en el valor?. La realidad es que se aplica el método de comparación sin visitar los testigos que sirven de referencia para la valoración.

Como conclusión, podríamos afirmar que por regla general no se cumplen las condiciones mínimas indispensables para aplicar el método de comparación, ya que los casos especiales, tales como en la venta de parcelas industriales de las mismas características, ubicadas en un polígono industrial, o la venta de viviendas similares localizadas espacialmente en un entorno homogéneo, entre otros, en los que cabría aplicar el método de comparación, no deben ni pueden sustituir a la totalidad. No obstante, la utilización de este método se ha generalizado de forma inapropiada, y en definitiva, habría que rehusar aplicar el método de comparación en todos los casos en los que no se haya determinado y parametrizado previamente las cualidades de valor del bien que influyen en la valoración, circunstancias éstas que se incumplen sistemáticamente.

3.3 MÉTODO BETA

El método beta denominado así por el profesor Ballestero²⁰⁹, se caracteriza por ser un método alternativo a otras técnicas comparativas en el que se utiliza un número reducido de datos muestrales.

3.3.1 DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO

El método beta emplea dos funciones estadísticas de distribución (función beta):

1ª función: valor de mercado del inmueble. Variable a calcular (V).

2ª función: variable externa, normalmente se corresponde con un índice o cualidad muy influyente en el valor que sirve de comparación (X).

El método establece una relación entre las variables, de forma que conociendo el valor de las variables externas se puede obtener el valor de mercado.

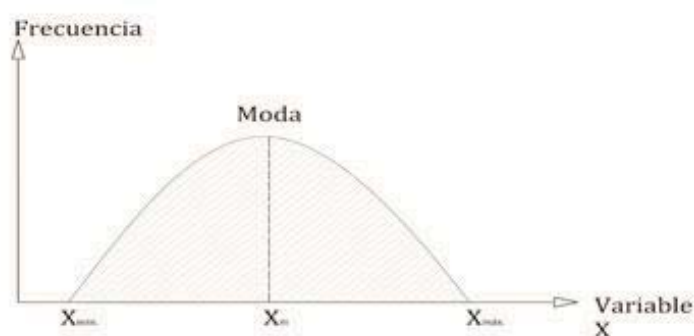
Entre las principales ventajas figuran la utilización de una base reducida y la rapidez de cálculo.

²⁰⁹ BALLESTERO, E. *El precio de los inmuebles urbano...op.cit.* p.47.

La distribución beta presenta una forma parecida a la distribución de Gauss, teniendo las siguientes características:

- Es una función asimétrica de forma campaniforme.
- Toda la curva se encuentra sobre el eje OX positivo, es decir tiene siempre valores positivos, por lo que se le puede asociar un significado económico, y está acotada entre un valor mínimo X_{\min} y un valor máximo X_{\max} , teniendo una frecuencia máxima (moda) en un punto intermedio X_M .
- La distribución beta queda definida conociendo los valores X_{\min} ; X_{\max} . y X_M .

Figura 13. Distribución de la función beta



3.3.2 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO

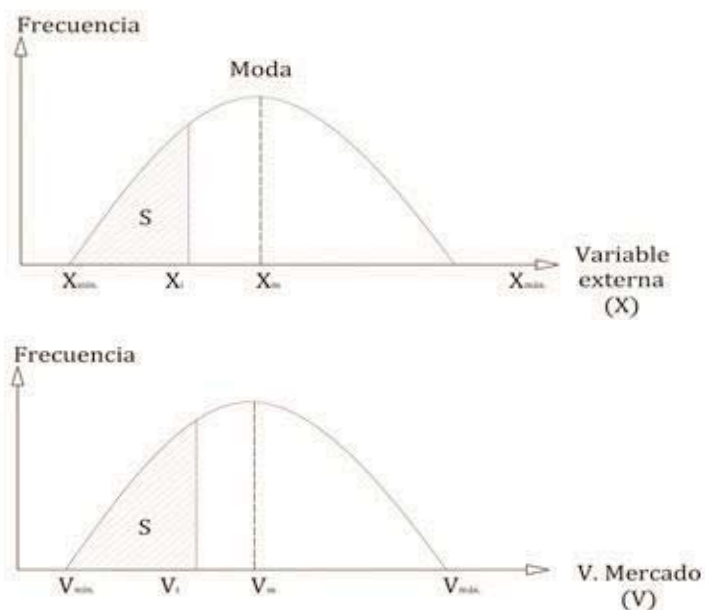
a) Obtención de los siguientes datos relativos al valor de mercado (V) y a la variable externa (X):

- Valor de mercado:
 - V_{\min} : Valor más bajo entre los inmuebles de las mismas características urbanísticas y económicas -C-. Este límite se corresponde con los inmuebles de peor calidad dentro de C.
 - V_{\max} : Valor más alto entre los inmuebles de la misma característica -C-. Este límite se corresponde con los inmuebles de mejor calidad dentro de C.
 - V_M : El valor de mercado más frecuente de los inmuebles de las mismas características -C-, moda de la distribución.
- Variable externa:
 - X_{\min} : Valor más bajo de la variable externa.
 - X_{\max} : Valor más alto de la variable externa.
 - X_M : El valor de mercado más frecuente (moda) de la variable externa.

b) Ajuste a distribución beta de:

- La variable (V), valor de mercado, para un inmueble de unas determinadas características homogéneas.
- La variable externa (X), que se utiliza para obtener el valor de mercado V.

Figura 14. Distribución beta (valor de mercado y variable externa)



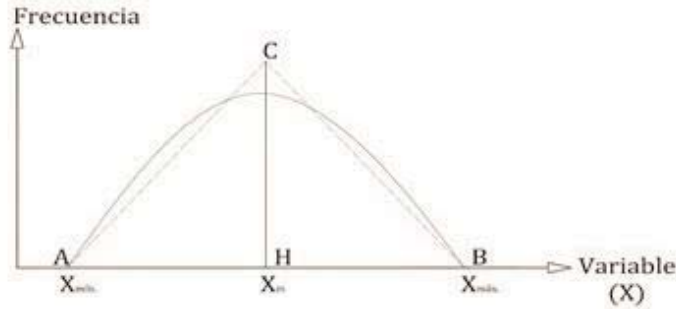
El valor de mercado V_i correspondiente a un inmueble cuya variable externa X_i es conocida, es aquél cuya frecuencia acumulada sea la misma para valores inferiores a V_i y X_i en sus respectivas curvas de distribución beta. Es decir, cuando las superficies rayadas S sean iguales.

El proceso de cálculo del valor de mercado con la función de distribución beta es laborioso y requiere tablas estadísticas complejas.

3.3.3 SIMPLIFICACIÓN DEL MÉTODO BETA. MÉTODO TRIANGULAR

El método triangular es una simplificación del método beta mediante el cual la función de distribución se transforma gráficamente en un triángulo cuyos vértices A, B y C, coinciden con los valores mínimo (X_{min}), máximo (X_{max}) y moda (X_M) de la distribución beta.

Figura 15. Superposición función beta-triangular



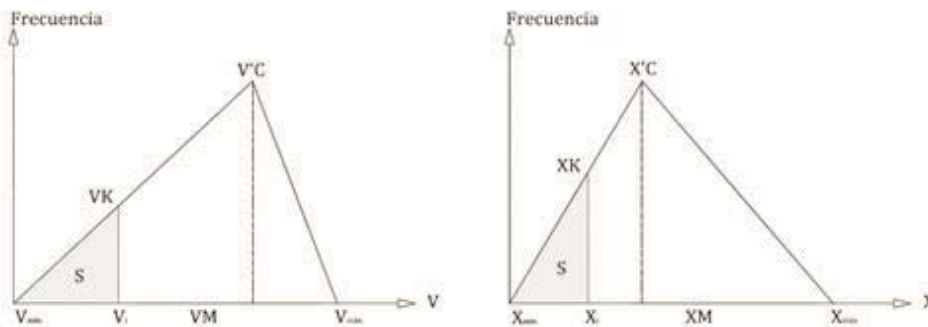
Para que la distribución representada por el triángulo sea una distribución de frecuencia, el área total comprendida dentro del triángulo deberá ser la unidad. Por tanto de la figura anterior tenemos:

$$\text{Superficie} = 1 = \frac{AB \cdot CH}{2}; \quad CH = \frac{2}{AB}$$

En el procedimiento de cálculo, el valor de mercado se obtiene según la posición que ocupe la variable externa y la variable dependiente con respecto a los valores modales, pudiendo encontrarnos con cuatro supuestos.

1º caso: Los valores de las variables externas X_i y dependiente V_i son inferiores a los valores modales X_M y V_M ($X_i < X_M$ y $V_i < V_M$).

Figura 16. Método triangular (1º caso)



Poniendo la condición de que las áreas de los dos triángulos rayados deben ser iguales tenemos (27):

$$2S = \overline{V_{\min}} \overline{V_1} \cdot \overline{V_k} \overline{V_1} = \overline{X_{\min}} \overline{X_1} \cdot X_k X_i$$

Los triángulos de cada gráfico son semejantes, luego tenemos:

$$\frac{\overline{V_k V_1}}{\overline{V_{\min} V_1}} = \frac{\overline{V_c V_M}}{\overline{V_{\min} V_M}}; \quad \overline{V_k V_1} = \frac{\overline{V_{\min} V_1} \cdot \overline{V_c V_M}}{\overline{V_{\min} V_M}}$$

$$\frac{\overline{X_k X_1}}{\overline{X_{\min} X_1}} = \frac{\overline{X_c X_M}}{\overline{X_{\min} X_M}}; \quad \overline{X_k X_1} = \frac{\overline{X_{\min} V_1} \cdot \overline{X_c V_M}}{\overline{X_{\min} X_M}}$$

Sustituyendo estas expresiones en (27) tenemos (28):

$$\frac{(\overline{V_{\min} V_1})^2 \cdot \overline{V_c V_M}}{\overline{V_{\min} V_M}} = \frac{(\overline{X_{\min} X_1})^2 \cdot \overline{X_c X_M}}{\overline{X_{\min} X_M}}$$

Haciendo que el área total de cada triángulo sea igual a la unidad tenemos (29):

$$\overline{V_c V_M} = \frac{2}{\overline{V_{\min} V_{\max}}}; \quad \overline{X_c X_M} = \frac{2}{\overline{X_{\min} X_{\max}}}$$

Si tenemos en cuenta las siguientes expresiones y sustituimos sus valores junto con (29) en (26), obtenemos (30):

$$\overline{V_{\min} V_1} = V_i - V_{\min}$$

$$\overline{V_{\min} V_M} = V_M - V_{\min}$$

$$\overline{X_{\min} X_1} = X_i - X_{\min}$$

$$\overline{X_{\min} X_M} = X_M - X_{\min}$$

$$\frac{(V_i - V_{\min})^2}{(V_M - V_{\min}) \cdot (V_{\max} - V_{\min})} = \frac{(X_i - X_{\min})^2}{(X_M - X_{\min}) \cdot (X_{\max} - X_{\min})}$$

Despejando el valor V_i tenemos (31):

$$V_i = V_{\min} + (X_i - X_{\min}) \cdot \sqrt{\frac{(V_M - V_{\min}) \cdot (V_{\max} - V_{\min})}{(X_M - X_{\min}) \cdot (X_{\max} - X_{\min})}}$$

2º caso: Los valores de las variables X_i y V_i son superiores a los valores modales X_M y V_M ($X_i > X_M$ y $V_i > V_M$).

Procediendo de igual forma que en el caso anterior, obtenemos el siguiente valor de V_i (32):

$$V_i = V_{\max} + (X_i - X_{\max}) \cdot \sqrt{\frac{(V_{\max} - V_M) \cdot (V_{\max} - V_{\min})}{(X_{\max} - X_M) \cdot (X_{\max} - X_{\min})}}$$

3º caso: El valor de la variable externa X_i es inferior al valor de moda X_M y el valor de la variable dependiente V_i es superior al valor de moda X_M ($X_i < X_M$ y $V_i > V_M$). Se obtiene la expresión (33):

$$V_i = V_{\max} + \sqrt{(V_{\max} - V_M) \cdot (V_{\max} - V_{\min})} \cdot \sqrt{1 - \frac{(X_i - X_{\min})^2}{(X_M - X_{\min}) \cdot (X_{\max} - X_{\min})}}$$

4º caso: El valor de la variable externa X_i es superior al valor de moda X_M y el valor de la variable dependiente V_i es inferior al valor de moda X_M ($X_i > X_M$ y $V_i < V_M$). Se obtiene la expresión (34):

$$V_i = V_{\max} + \sqrt{(V_M - V_{\min}) \cdot (V_{\max} - V_{\min})} \cdot \sqrt{1 - \frac{(X_{\max} - X_i)^2}{(X_{\min} - X_M) \cdot (X_{\max} - X_{\min})}}$$

3.4 OTROS MÉTODOS BASADOS EN TÉCNICAS COMPARATIVAS

En contraposición con el método tradicional de comparación, han aparecido una serie de métodos que con la denominación de "métodos de valoración avanzados", tratan de explicar las cualidades inherentes al inmueble objeto de valoración.

Estos métodos se caracterizan por la utilización de técnicas matemáticas para la estimación del valor, minimizando al máximo el carácter subjetivo de la valoración. Todos ellos parten de una base de datos que de una forma u otra será tratada matemáticamente.

Los métodos que se exponen a continuación son los siguientes:

1. Teoría de las variables regionalizadas.
2. Método de los precios hedónicos.
3. Redes neuronales artificiales.

3.4.1 TEORÍA DE LAS VARIABLES REGIONALIZADAS

La teoría de las variables regionalizadas (TVR) nace en el ámbito de la geoestadística, dando el salto posteriormente al ámbito de la economía espacial, y más concretamente abordando el precio unitario de los bienes urbanos: suelo, vivienda, local comercial, etc.

Sus orígenes son estudiados por Matheron en la primera mitad de los años 1960, basándose en los estudios realizados por Krige (1951) y Sichel (1952).

3.4.1.1 Concepto de variable regionalizada

Para definir el concepto de variable regionalizada recurrimos a Chica²¹⁰:

«La idea de variable económica espacial lleva implícito la dependencia entre localización espacial y variable económica. Cuando efectivamente esta dependencia se produce diremos que es una variable económica regionalizada. Este tipo de variables podrán ser, entonces, analizadas bajo la concepción de la teoría de las variables Regionalizadas (TVR)».

La TVR se ha utilizado para analizar la distribución espacial de los valores urbanos junto con la calidad de la vivienda, teniendo como característica fundamental el que los valores que se asigna a la variable depende del lugar espacial en que estén situados.

El método pretende minimizar la carga subjetiva del tasador, para lo cual se requiere la actualización y mantenimiento de una base de datos de la ciudad o zona en la que se trate. Tienen el inconveniente de que si la base de datos está contaminada por precios de oferta o de transacción con sobrevaloración, los resultados obtenidos no reflejarán valores reales de los inmuebles.

3.4.1.2 Procedimiento de aplicación

La aplicación de este método se desarrolla en tres fases:

a) Estudio de los datos disponibles. En primer lugar, se procederá a la verificación de la información, depurando los datos que resulten extraños o aberrantes, a continuación que realizará la homogeneización de la muestra y estratificación de los testigos utilizados.

b) Análisis de la estructura espacial de variabilidad de la variable aplicando la función variograma. De esta forma se determinan las características de la variable tales como: su grado de dependencia, el grado de continuidad y regularidad, el radio de influencia, si la variable presenta deriva o es estacionaria, si existen anisotropías u otros comportamientos particulares.

c) Aplicación del método de Krigeaje. Es un método de estimación, siendo una de sus características principales el que usa un estimador lineal, insesgado y óptimo²¹¹. Se define como una combinación lineal de los $Z(x_i)$ y unos pesos λ_i a determinar (35).

$$Z_k = \sum_i \lambda_i \cdot Z_i$$

²¹⁰ CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables regionalizadas...op.cit.* p.7.

²¹¹ MATHERON, G. *Les variables Regionalisées et Leur Estimation.* Masson. Paris, 1965, tomado de CANO GUERVÓS, R.A., *Adecuación y aplicación de técnicas cuantitativas al análisis del valor de la vivienda*, Granada: Ed. Universidad de Granada. 1997, p. 100.

Los pesos se obtienen con la condición de que el estimador sea óptimo, haciendo que la varianza del error de estimación sea mínima. Estos pesos de determinan teniendo en cuenta las características de la regionalización en lugar de los valores particulares de la variable en cada punto, de forma que el krigeaje atribuye pesos más débiles a los valores más alejados del punto a estimar y más fuertes a los más próximos.

El organigrama de la aplicación propuesto por Chica²¹² es el siguiente:

1. Datos disponibles.
2. Verificación de la información.
3. Homogeneización.
4. Cálculo y análisis de variogramas experimentales.
5. Ajuste a un modelo teórico.
6. Validación cruzada.
7. Estimación parcial.
8. Estimación puntual y estimación por bloques.

3.4.2 MÉTODO DE LOS PRECIOS HEDÓNICOS

Al igual que en la teoría de las variables regionalizadas (TVR), el método de los precios hedónicos (MPH) comparte con el método de comparación la base de datos; esto es, los testigos que van a servir de base para determinar el valor final del objeto son los mismos en uno y otro caso, con la salvedad de que tanto en el caso de MPH, como en la TVR, el tratamiento de la base de datos se hace mediante procesos matemáticos, cuya finalidad tiene un doble objetivo, por una parte determinar las cualidades que influyen en el valor del inmueble objeto de valoración, obteniendo su ecuación hedónica, y por otra, conseguir un mayor acierto en la valoración que los métodos tradicionales.

3.4.2.1 Conceptos generales

Aunque no se ponen de acuerdo los autores sobre el origen del método de los precios hedónicos, autores como Colwell y Dillmore, señalan a Haas (1922) como pionero en la materia, al aplicar esta metodología al cálculo del precio de la tierra. Sin embargo otros autores sitúan el origen en Court (1939), quién aplicó la metodología de los precios hedónico al ámbito automovilístico.

La primera aplicación de MPH al sector de la vivienda la encontramos en los trabajos desarrollados por Ridker y Henning (1967).

Rosen en 1974 propuso un modelo que en palabras de Hulten²¹³ ha llegado a ser considerado como "el paradigma, generalmente aceptado del enfoque hedónico"

²¹² CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables regionalizadas...op.cit*,p.106

En este modelo, se acepta que la mayoría de los inmuebles están formados por una serie de cualidades, que además de hacerlo único, satisfacen distintas necesidades y gustos y que al poseer dichos atributos la colectividad está dispuesto a dar cierta cantidad de dinero.

Por su parte Freeman (1979) elaboró la primera justificación teórica para la aplicación de esta metodología al mercado de la vivienda.

De esta forma, el precio final del inmueble vendrá dado en función del conjunto de todas las cualidades que lo forman. Por lo tanto, si se conocen dichas cualidades de valor, por una parte, y se conoce el posible valor de venta, se podrá determinar la ecuación hedónica del mismo.

Tradicionalmente los modelos de regresión hedónica de la vivienda, se plantean llegar al precio de ésta partiendo de una base de datos previamente verificada y homogeneizada, y atendiendo a una serie de características, que por otra parte están en consonancia con la teoría del valor. Así se puede distinguir entre unas características constructivas (de carácter intrínseco) y otras características en función de la localización (de carácter extrínseco).

Siguiendo a Deryke (1983), las características que influyen en el precio de la vivienda pueden clasificarse en microlocalizativas, macrolocalizativas y generales. El precio de la vivienda viene explicado fundamentalmente por las cualidades microlocalizativas, entre las que se encuentran, además de factores físicos como forma y tamaño del solar, otras relacionadas con la localización como la variable socioeconómica del entorno homogéneo, y accesibilidad a equipamientos demandados: escolar, social, asistencial, zonas verdes, etc.

Las características macrolocalizativas, extiende el radio de acción al resto de la ciudad: accesibilidad al centro, distancia a centro de compras, que explicarían las diferencias entre el barrio y la ciudad.

Finalmente las características generales tales como la coyuntura económica, factores institucionales, demográficos y sociales, etc., afecta a los precios de toda la ciudad y pueden explicar las variaciones temporales de los precios.

3.4.2.2 Fundamentos del enfoque hedónico

Rosen crea un modelo teórico en equilibrio parcial para la oferta y la demanda que presentan atributos individuales de distintos bienes en un mercado competitivo.

Es decir, por una parte nos encontramos con los oferentes que ofertan un producto de acuerdo con una serie de cualidades y por otra, nos encontramos con los demandantes que están dispuestos a adquirir el bien si éste posee otra serie de cualidades.

²¹³ HULTEN, C.R. "Compensated changes in quantities and qualities consumed", *Review of Economic Studies*, vol 19, núm. 3, 2003, p.7

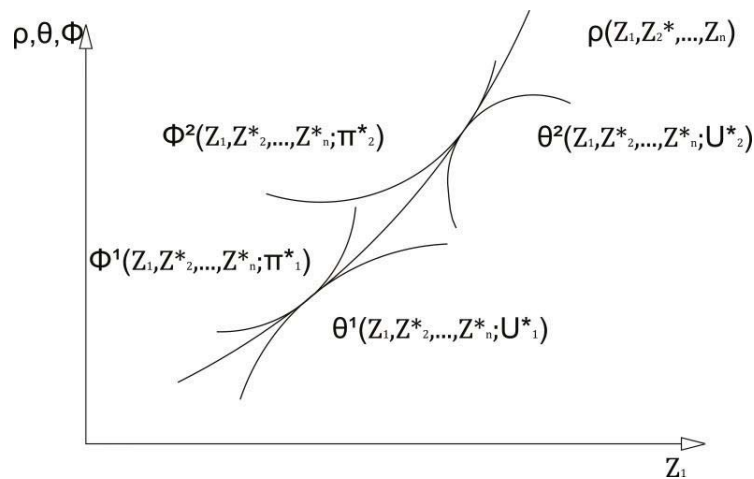
El modelo desarrollado por Rosen²¹⁴ contempla dos etapas. En la primera, partiendo de unos supuestos teóricos, se estima el valor implícito de la cualidad analizada mediante la regresión del precio del bien conforme a sus características. En la segunda etapa se procede a la identificación de la función inversa de demanda de dicha cualidad.

Una vez analizado por separado la oferta y la demanda se plantea el equilibrio de ambas.

Es decir se trata de encontrar una función $p(z)$ tal que cumpla la siguiente identidad: $Q^d(z) = D_s(z)$, siendo: $Q^d(z)$ la función que expresa la cantidad demandada y $Q^s(z)$ la función ofertada, teniendo ambos las mismas cualidades. En resumen, el precio hedónico $p(z)$ para esa cualidad se obtiene cuando la disposición marginal que la demanda está dispuesto a pagar se iguala con la disposición marginal al cobro por parte de la oferta.

Por lo tanto, tal y como señala Rosen (1974, 44) «Las observaciones de $p(z)$ representan una envolvente conjunta de una familia de funciones de valoración y otra familia de funciones de oferta».

Figura 17. El equilibrio hedónico del mercado



Fuente: Rosen (1974)

3.4.2.3 Limitaciones del modelo hedónico

Al igual que en otros métodos de valoración, nos encontramos con una serie de ventajas e inconvenientes que se describen a continuación:

Por una parte, no hay que olvidar que el método de precios hedónico aplicado a la vivienda, al igual que el método de comparación, parte de la confección de una base de datos relativos al precio de la vivienda que se utilizará en la aplicación del método.

²¹⁴ ROSEN, S. "Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition", Journal of Political Economy, vol. 82, núm. January-february, p.35 y ss.

Esta base de datos evidentemente está sujeta a criterios partidistas, tanto en la elección de los testigos que nos darán los precios de venta, pudiendo incorporar elementos de sobrevaloración y/o especulativos, como en la elección de las características intrínsecas de la vivienda (superficie, antigüedad, calidad, conservación, etc.) y de las características relacionadas con la localización, en función de la posición que ocupa en la ciudad (nivel socioeconómico, distancia a centro, equipamientos, etc.).

En definitiva en la aplicación del método aparece una fuerte carga subjetiva en la selección de las variables con las que se pretende simular el comportamiento de las cualidades.

En cuanto a los inconvenientes de carácter econométrico, siguiendo a Núñez²¹⁵ podemos citar los siguientes:

- Se debe tener en cuenta que los atributos de la vivienda se dan simultáneamente de forma conjunta, y no de forma aditiva, por lo que esta circunstancia afectará a los modelos lineales en la modelización del precio de la vivienda.
- El efecto de multicolinealidad entre las cualidades elegidas en la vivienda puede alterar el signo y la significación de los coeficientes, por lo que será necesario utilizar métodos de estimación que tengan en cuenta este hecho.
- La posible heterocedasticidad que suponga pérdida de propiedades muestrales entre los estimadores del modelo al tratarse de una muestra de coste trasversal.
- La presencia de autocorrelación espacial en los valores inmobiliarios ya que la localización engloba a otras características del barrio y la accesibilidad.

Según se puede constatar por diversos autores, aunque el modelo presenta las limitaciones indicadas anteriormente, la utilidad de la metodología hedónica estriba en determinar y cuantificar las cualidades que determinan el precio de la vivienda.

3.4.2.4 Aportaciones del MPH a la valoración inmobiliaria

A continuación, se relacionan los autores que han investigado en la metodología de precios hedónicos en el mercado inmobiliario, así, según Núñez²¹⁶ y Rey²¹⁷, tenemos:

²¹⁵ NÚÑEZ TABALES, J.; CARIDAD y OCERIN, J.M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Granada: Editorial Comares, 2009, pp.52-53.

²¹⁶ *Ibid*, p.40.

²¹⁷ REY CARMONA, F.J. *Alternativas y determinantes en valoración de inmuebles urbanos*. Tesis doctoral. Córdoba: Universidad de Córdoba, 2014, p. 86.

Tabla 40. Aportaciones a la valoración de inmuebles urbanos mediante MPH

Obtención del precio hedónico de la vivienda

Características estructurales	Sraszheim (1975); King (1976); Morris y otros (1979); Witte y otros (1979); Linneman (1980); Brueckner y Colwel (1983); Peña y Ruiz Castillo (1984); Bartik (1987); Liechtenstein y kern (1987); Stumpf y Torres (1987); Can (1992); Mok y otros (1995); Brañas y otros (1996); Caridad y otros (1997); Clapp y Giacotto (1998); Caridad y Ceular (1999); Bilbao Terol (2000); Fletcher y otros (2000); Bover y Velilla (2001); Aguiló (2002); Clapp y Giacotto (2002); Emrath (2002); Malpezzi (2003); Fletcher y otros (2004); García Pozo (2005); Kestens y otros (2006); Núñez Tabales (2007); Beamonte (2008); Bello (2010); Muñoz Fernández (2012); Rey (2014).
Características de localización	Ridker y Henning (1967); Wilkinson (1973); Kain y Quiley (1975); Tang (1975); Freeman (1979); Schafer (1979); Wheaton (1979); Quiley (1979); Li y Brown (1980); Brown (1985); Michael y Smith (1990); Garrod y Willis (1992); Palmquist (1992); So y otros (1996); Chesire y Sheppard (1998); Adair y otros (1996); Benson y otros (1998); Chattopadhyay (1999); Adair y otros (2000); Bateman y otros (2001); Boyle y Kiel (2001); Hidano (2002); Tránchez Martín (2002); Limsconb (2003); Bengochea (2003); Goodman y Theriault y otros (2003); Thibodeau (2003); Harding y otros (2003); Ogwang y Wang (2003); Tarima (2003); Cervero y Duncan (2004); McMillen (2004); Bond y otros (2005); Raya Vilchez (2005); Tránchez Martín (2005); Hodgson y otros (2006); Chica et al (2007); Humarán (2008); Helbich et al (2013).
Características de vecindario	Ridker y Henning (1967); Kain y Quigley (1975); Thaler (1978); Freeman (1979); Schafer (1979); Li y Brown (1980); Michaels y Smith (1990); Hayes y Taylor (1996); Cheshire y Seppard (1998); Chattopadhyay (1999); Leggett y Bockstael (2000); Gómez Gómez (2002); Hidano (2002); Bengochea (2003); Goodman y Thibodeau (2003); Harding y otros (2003); Ogwang y Wang (2003); Tajima (2003); Cervero y Duncan (2004); Theebe (2004); Boxall y otros (2005); Fitch y García Almirad (2008); Marmolejo (2008); Mayor et al (2009); Revollo (2009); Perdomo (2010); De Vor y Groot (2011); Coulson y Zabel (2013); Chang y Kim (2013); Chasco y Le Gallo (2013); Neelawala et al (2013); Panduro y Veie (2013); Tekel y Akbarishahabi (2013).
Obtención de índices de precios	Straszheim (1975); Goodman (1978); Palmquist (1980); Butler (1982); Case y Shiller (1987); Englund y otros (1988); Case y otros (1991); Haurin y otros (1991); Mills y Simenauer (1996); Wallace (1996); Meese y Wallace (1997); Wolverton y otros (2000); Bover y Velilla (2001); Meese y Wallace (2003); Rambaldi y Prasada Rao (2011); Desormeaus (2012); Gila Novás (2012); Bianconi, M. y Yoshiro, J.A. (2013); Hill (2013); Shao et al (2013); Wu et al (2014).
Obtención de funciones de demanda y elasticidad precio y/o renta	Bartik (1987a); Bartik (1987b); Blomquist y Worley (1981) y (1982); Brown y Rosen (1982); Ermisch y otros (1996); Follain (1979); Follain y Jimenez (1985); Goodman (1988); Hansen y otros (1996); Hanushek y Quigley (1980); Jimenez y Keane (1984); King (1980); Lee y otros (2000); Linneman (1981); Mayo (1981); Mayo y Malpezzi (1985); Nelson (1978); Ohsfeldt (1988); Palmquist (1984); Polinsky (1977); Poudyal et al (2009); Sheppard (1999); Wilhelmsson (2002).

Fuente: compendio de Núñez (2009), García Pozo (2007) y Rey (2014)

En lo que respecta al ámbito de España, citando a Rey²¹⁸ tenemos:

Tabla 41. Aportaciones a la valoración de inmuebles urbanos mediante MPH en España

Autor	Año	Zona geográfica analizada	Autor	Año	Zona geográfica analizada
Peña y Ruiz-Castillo	1984	Madrid	García Pozo	2005	Málaga
Caridad y Brañas	1996	Córdoba	Núñez Tabales	2007	Córdoba
Ceular Villamandos	2000	Córdoba	Chica Olmo et al	2007	Granada
Bilbao Terol	2000	Asturias	Beamonte	2008	Zaragoza
Bover y Velilla	2001	Madrid	Fitch y García Almirall	2008	Barcelona
Tránchez Martín	2002	Madrid (C.A.)	Marmolejo	2008	Barcelona
Gómez Gómez	2002	Madrid	Humarán et al	2008	Barcelona
Aguiló Segura	2002	Islas Baleares	Muñoz Fernández	2012	Córdoba
Bengochea Morencho	2003	Castellón	Gila Novás	2012	Córdoba
Fuentes Jiménez	2004	Melilla	Chasco y Le Gallo	2013	Madrid
Raya Vilchez	2005	Madrid (C.A.)			

Fuente: Rey Carmona (2014)

3.4.3 INTELIGENCIA ARTIFICIAL. REDES NEURONALES ARTIFICIALES (RNA)

La inteligencia artificial (IA) es un campo multidisciplinar del conocimiento que nos podemos encontrar en distintos ámbitos de la ciencia. En concreto, en el campo de la medicina está presente para el diagnóstico, detección y predicción de enfermedades.

Esta metodología también se ha extendido a otros ámbitos como el económico, el medio ambiente, o el sector inmobiliario y concretamente en la determinación del precio de la vivienda.

En cuanto a las ventajas que presentan la IA con respecto a otros métodos, cabe destacar que presentan unos errores medios entre el 5% y el 10%, mientras que los modelos de regresión, por ejemplo, tiene unos errores que se sitúan entre el 10 y el 15%. Otra de las ventajas es su capacidad para calcular el valor del inmueble que posee unas características distintas de los bienes de su entorno.

3.4.3.1 Concepto y consideraciones generales

Las Redes Neuronales Artificiales (RNA) se inspiran en las redes neuronales del cerebro, intentando imitar su funcionamiento.

Se define la Red Neuronal Artificial como una red compuesta de varios operadores simples –también denominados elementos de proceso, nodos, unidades o neuronas– dotados de pequeña cantidad de memoria. Dichos nodos están conectados mediante canales de comunicación unidireccionales –axones–, que transportan datos –

²¹⁸ *Ibíd*, p.87

no simbólicos—. Los nodos únicamente operan sobre sus datos locales y sobre las entradas que recibe a través de los axones²¹⁹.

Entre las propiedades que presentan las RNA cabe mencionas las siguientes²²⁰:

a) Son sistemas distribuidos no lineales. Una neurona es un elemento no lineal y en consecuencia una interconexión entre ellas también será un dispositivo no lineal, permitiendo la simulación de sistemas no lineales y caóticos.

b) Son sistemas tolerantes a fallos. Al ser un sistema distribuido permite el fallo de algunos de sus elementos individuales (neuronas) sin alterar significativamente la respuesta total del sistema.

c) Su adaptabilidad. Su capacidad de procesamiento y su sistema de aprendizaje le hacen adaptarse a los cambios que se produzcan en su entorno.

d) Mayor potencia de procesamiento. Las neuronas están conectadas entre sí en paralelo formando capas. Esto supone que cada neurona puede estar conectada con muchas otras, de forma que la información de entrada se distribuye entre una gran cantidad de neuronas que procesan la información simultáneamente. Esta forma de trabajar en paralelo permite procesar una gran información, pudiendo manejarse información errónea, incompleta o redundante, sin que afecte en gran medida a los resultados.

3.4.3.2 Modelos y tipos de redes neuronales artificiales

En el modelo de RNA se tienen en cuenta cuatro elementos:

- 1) Un conjunto de conexiones, pesos que determinan el comportamiento de la neurona, pudiendo ser de signo positivo o negativo.
- 2) Un operador que se encarga de sumar todas las entradas multiplicadas por los respectivos pesos.
- 3) Una función de activación no lineal para limitar la amplitud de la salida de la neurona.
- 4) Un umbral exterior que determina el umbral por encima del cual la neurona se activa.

Por otra parte, los elementos básicos descritos anteriormente se pueden interconectar dando lugar a las distintas estructuras neuronales según la siguiente clasificación:

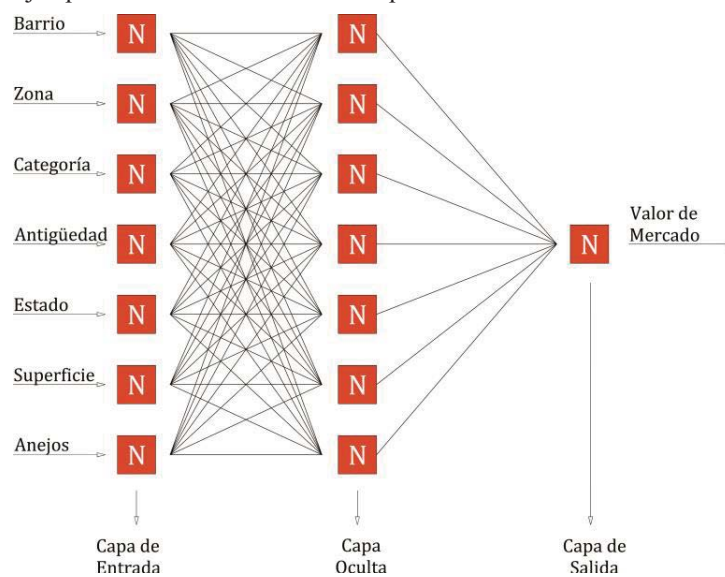
²¹⁹ CARIDAD y OCERÍN, J.M., NÚÑEZ TABALES, J.M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. "Metodología de precios hedónicos...*op.cit.* p.31. [tomado de McCLELLAND Y RUMELHART, D. *Exploration in Paralell Distributed Processing*, 1 y 2. MIT Press, Cambridge].

²²⁰ SORIA, E. y BLANCO, A. "Redes neuronales artificiales". *ACTA: Autores científicos-técnicos y académicos*. nº19. 2001, p.29.

- a) Según el número de capas:
- Redes neuronales monocapas. Como su propio nombre indica, disponen de una única capa de neuronas que proyectan las entradas a una capa de neuronas de salida en las que se realizan los cálculos.
 - Redes neuronales multicapa. En este caso, disponen de un conjunto de capas intermedias entre la entrada y salida, denominadas capas ocultas. Esta estructura de red puede estar conectada total o parcialmente.
- b) Según el tipo de conexión:
- Redes neuronales no recurrentes. La propagación de las señales se produce en un único sentido, no existiendo la posibilidad de realimentaciones; es decir estas estructuras no tienen memoria.
 - Redes neuronales recurrentes. Estas caracterizadas por la existencia de lazos entre neuronas de la misma capa, de diferentes capas o entre la misma neurona.
- c) Según el grado de conexión:
- Redes neuronales totalmente conectadas. En este caso todas las neuronas de una capa se encuentran conectadas con las neuronas de la capa siguiente, o con las de la anterior.
 - Redes parcialmente conectadas. En este caso no se tiene la conexión total entre las neuronas de diferentes capas.

Un tipo importante de modelos es el Perceptrón Multicapa (MLP), en la que destaca la capacidad que tiene de aprendizaje.

Figura 18. Ejemplo de Red Neuronal Artificial para la valoración de inmuebles



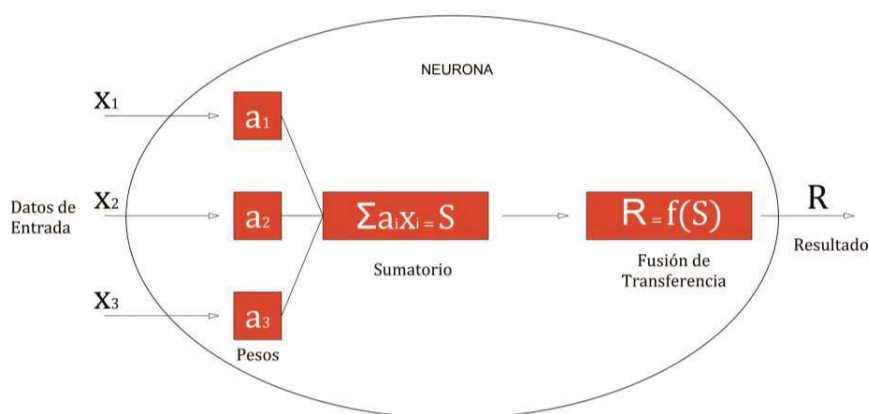
Fuente: Gallego (2004)

El proceso de funcionamiento de la RNA la podemos sintetizar en los siguientes pasos²²¹:

En lo que respecta al funcionamiento de una neurona tenemos:

- Inicialmente, cada neurona recibe la información ($x_1, x_2, x_3...$) de otras neuronas, y procede a su procesamiento, asignando a cada variable de entrada un peso ($a_1, a_2, a_3,...$), de forma que se producen dos operaciones: en primer lugar, calcula el número "S" como resultado de la variable x_i por su peso a_i , y en segundo lugar, calcula el número "R", aplicando una función de transferencia $R = F(S)$.
- Posteriormente, se envía el número "R" a las neuronas siguientes, salvo que se trate de la neurona final, en cuyo caso el valor "R" sería el valor de la vivienda.

Figura 19. Esquema de funcionamiento de una Red Neuronal Artificial



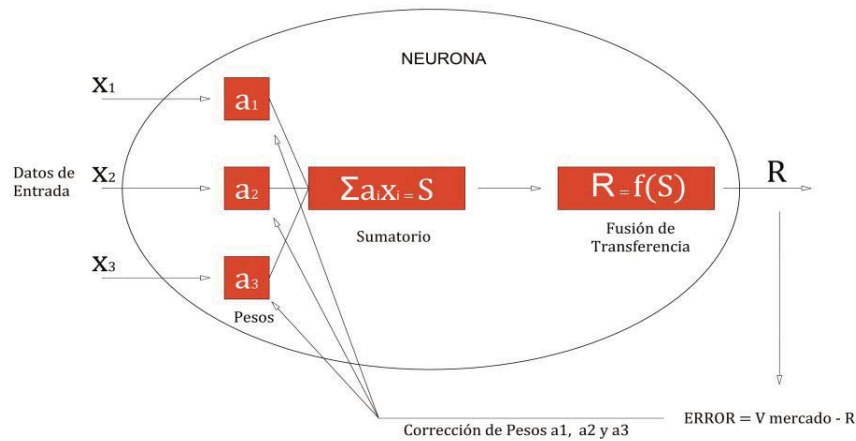
Fuente: Gallego (2004)

En lo que respecta a la fase de entrenamiento y comprobación:

- Se selecciona un conjunto de muestras de las que se conocen las variables de cada una de ellas y su valor de mercado. Una parte de ellas se destinarán al entrenamiento y otra parte a comprobación.
- En segundo lugar, se procede a entrenar al sistema utilizando unos valores aleatorios, obteniendo el primer resultado " R_1 ", comparando el sistema este valor con el valor conocido " R ", dando como resultado una cierta diferencia entre ambos.

²²¹ GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. "La inteligencia artificial...*op.cit.* p.55.

Figura 20. Esquema de funcionamiento de una neurona. Fase de corrección



Fuente: Gallego (2004)

- Por último, un algoritmo modifica los pesos con la finalidad de que el error sea mínimo, repitiendo el proceso hasta conseguir la aproximación deseada al valor de mercado.

3.4.3.3 Aportaciones de las RNA a la valoración inmobiliaria

Los estudios más relevantes fuera de España son los siguientes

Tabla 42. Aportaciones de RNA a la valoración fuera de España

Autor	Año	Zona geográfica analizada	Autor	Año	Zona geográfica analizada
Borst	1991	Nueva Inglaterra	Khalafallah	2008	Orlando
Tay y Ho	1992	Singapur	Lam y Yu	2008	Hong Kong
Do y Grusnitski	1992	California	Selim	2009	Turquía
Collins and Evans	1994	Reino Unido	Peterson y Flanagan	2009	Carolina del Norte
Worzala, Lenk y Silva	1995	Colorado	Kauko et al	2009	Hungría
McCluskey et al	1996	Irlanda	Shi et al	2009	China
Shaaf y Erfani	1996	Florida	Wu et al	2009	Taiwan
Rossini	1997	Australia	Kusan et al	2010	Turquía
Bonissone y Cheetham	1997	EE.UU	Hamzaoui y Hernández	2011	México
Haynes y Tan	1998	Australia	Kontrimas y Verikas	2011	Lituania
Cechin et al	2000	Brasil	Lin y Mohan	2011	EE.UU
Karakozova	2000	Finlandia	Cannavaro	2011	Portugal
Nguyen y Cripps	2001	Tennessee	Zurada et al	2011	Kentucky
Kauko et al	2002	Finlandia	Amri y Tularam	2012	Australia
Limsombunchai	2004	Nueva Zelanda	McCluskey et al	2012	Irlanda
Liu, Zhang y Wu	2006	China	Mimis et al	2013	Grecia

Fuente: Rey Carmona (2014)

En cuanto a los estudios realizados sobre ciudades españolas tenemos:

Tabla 43. Aportaciones de RNA a la valoración inmobiliaria en España

Autor	Año	Zona geográfica analizada
Ceular Villamandos	2000	Córdoba
Mohamed	2002	Cádiz
Fuentes Jiménez	2004	Melilla
García Rubio	2004	Albacete
Gallego Mora-Esperanza	2004	Madrid
Lara Cabeza	2005	Jaén
Núñez Tabales	2007	Córdoba
Fernández Agüero et al	2008	Madrid
Landajo et al	2012	Oviedo
Muñoz Fernández	2012	Córdoba
Fernández Durán et al	2012	Valencia

Fuente: Rey Carmona (2014)

3.5 MÉTODO DEL COSTE

3.5.1 CONCEPTO Y CONSIDERACIONES GENERALES

El método del coste²²² es una técnica analítica que permite determinar el coste de reposición o coste de reemplazamiento, bruto o neto, de cualquier tipo de edificio, o elemento de él, que se encuentre en fase de proyecto, construcción, rehabilitación o terminado.

Se define como coste de reposición/reemplazamiento bruto (C_{RB}), también denominado coste de reposición a nuevo, la suma de los gastos necesarios para reproducir o reemplazar el edificio utilizando tecnología y materiales modernos y a precios actuales:

$$C_{RB} = \sum C_i$$

Se define como coste de reposición neto (C_{RN}) la diferencia entre el coste de reposición bruto y la depreciación sufrida por el edificio en el tiempo transcurrido desde su construcción (37):

$$C_{RN} = C_{RB} - \text{Depreciación}$$

Esta metodología se basa en la técnica aditiva de valoración de inmuebles. Es decir, parte de la concepción clásica de que el valor total de un inmueble es el resultado de la suma de sus componentes: suelo y edificación.

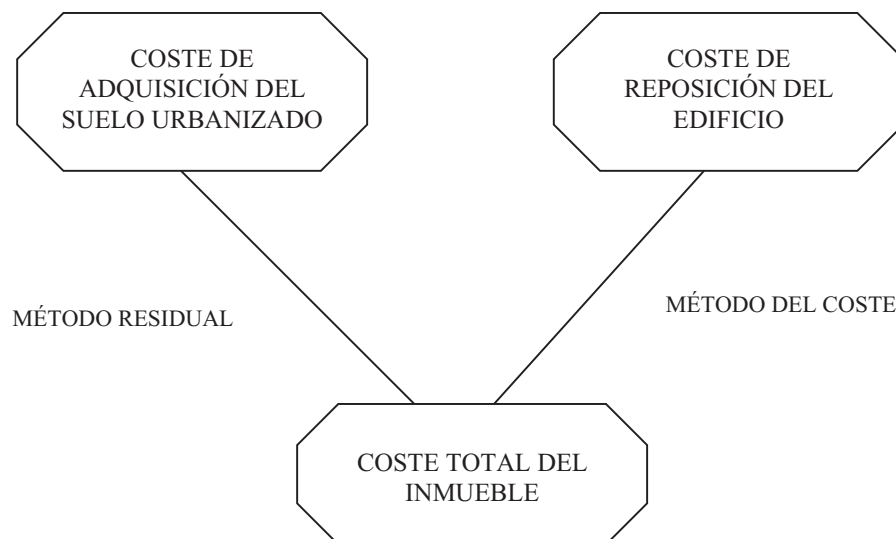
Así pues, el método del coste no valora el inmueble en su conjunto, sino que tan sólo aborda la valoración de la estructura edificada. Según Roca:

²²² Tomado de DE LAMA SANTOS, F y DE LAMA MARTÍN, F. *Análisis crítico...op.cit.* pp-51-95

[...] «la metodología de valoración según el coste se enraíza en una concepción propia, que es preciso esclarecer. Partiendo del planteamiento de la economía clásica de considerar el valor inmobiliario como la suma de sus dos componentes, localización y edificación, identifica esta última como una actividad industrial más, de características competitivas, a diferencia del valor del suelo que no se genera en la actuación productiva, sino en la simple explotación de la situación urbana»²²³.

En conclusión, hablaremos de *coste de reposición* (C_R) para referirnos a los costes que lleva aparejada la edificación y de *coste total del inmueble* (C_{TI}) cuando añadamos al coste del edificio el valor del suelo. El primero se calculará mediante el método del coste y el valor del suelo por cualquier otro método: residual, comparación, cualitativo, etc.

Figura 21. Desglose del coste total del inmueble



$$C_{TI} = V_S + C_{RN} = V_S + C_{RB} - \text{Depreciación}$$

3.5.2 COSTE DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZAMIENTO

Se ha definido el coste de reposición bruto como la suma de los gastos necesarios para *reproducir* o *reemplazar* el edificio, surgiendo aquí una diferencia conceptual entre los dos términos, aunque los dos, indistintamente, estén englobados en el concepto de reposición comúnmente utilizado en las valoraciones inmobiliarias.

El método del coste se basa en el principio de sustitución o equivalencia funcional: el valor de un inmueble es equivalente al de otros cuyas características físicas y constructivas cumplan las mismas funciones. Es decir, se trata de determinar cuál

²²³ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones inmobiliarias...op.cit*, p.77.

sería el coste de construir un edificio en el momento actual, bien de idénticas características físicas al que es objeto de estudio, reproduciendo de forma mimética todos sus elementos constructivos (coste de reproducción), bien, cuando esto no sea posible, de la misma utilidad, pero de estándares constructivos actuales (coste de reemplazamiento).

A la vista de lo anterior, es claro que el análisis de los costes de reproducción es el más congruente con el método, ya que, de esta forma, lo que estudiamos es una réplica (copia) idéntica del objeto de tasación, tanto por uso como por tipología edificatoria.

Pero, naturalmente, esto no siempre es posible, sobre todo, cuando se trata de edificios antiguos: materiales primigenios que hoy día no se fabrican, técnicas constructivas en desuso, diseños obsoletos, etc. Hablaremos, pues, de costes de reproducción si podemos evaluar todos y cada uno de los elementos originales del edificio, lo cual será factible sólo cuando analicemos edificios de reciente construcción y de los que dispongamos toda la información basada en el proyecto y obra ejecutada. En el resto de los casos estaremos hablando de costes de reemplazamiento; es decir, el coste de construcción a nuevo de un edificio de idéntica utilidad y funcionalidad, y similares características constructivas y cualitativas.

3.5.3 CÁLCULO DEL COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO (C_{RB})

3.5.3.1 Consideraciones generales

El primer paso en la aplicación de este método consiste en determinar cuáles son los gastos que conlleva construir un edificio en el momento actual de las mismas características al que se valora; o sea, cuál es el coste de la inversión necesaria que tendría que asumir un promotor en condiciones normales para producir un edificio de nueva planta del mismo uso y tipología al que se valora.

Atendiendo a los tipos de gastos que se generan en una promoción, podemos desglosar estos de la forma siguiente (38):

$$C_{RB} = \Sigma C_i = C_C + H_F + G_F + G_P$$

Donde,

C_C : Costes de construcción por contrata.

H_F : Honorarios facultativos.

G_F : Gastos fiscales no recuperables que gravan la construcción.

G_P : Gastos de promoción imputables a la construcción.

En cuanto a la determinación y el grado de precisión de los costes que a continuación se relacionan, dependen del peso específico que cada uno de los costes (C_C , H_F , G_F y G_P) tienen respecto al conjunto de los costes (ΣC_i); así, el que representa un mayor peso es el coste de ejecución material, por tal motivo, tendremos que precisar lo mejor posible su cálculo; a continuación tenemos los honorarios profesionales, y

dentro de este concepto, el mayor porcentaje corresponde a los honorarios del arquitecto y arquitecto técnico; en los honorarios del arquitecto se engloba la de otros profesionales que intervienen en la construcción, a fin de evitar duplicidad en los mismos, el resto de los conceptos que forman parte de los honorarios profesionales influyen en menor medida, por lo que se justifica que su determinación sea menos profusa. En cuanto a los gastos fiscales y gastos de promoción sucede lo mismo; es decir, precisaremos aquellos costes que resulten más influyentes, y se estimarán aproximadamente el resto.

Por último, conviene resalta que los costes mencionados deben estar referidos a una fecha concreta. Los porcentajes que a continuación se relacionan pueden sufrir alteraciones (p.e. las ordenanzas fiscales que se aprueban anualmente en los Plenos Municipales), por lo que en cada momento concreto deberá justificar el tasador los porcentajes empleados.

3.5.3.2 Coste de construcción por contrata (C_C)

El coste de construcción por contrata comprende los siguientes conceptos (39):

$$C_C = C_{EM} + G_G + B_I$$

Con el siguiente significado:

C_C : Coste de construcción por contrata o presupuesto de contrata.

C_{EM} : Coste de ejecución material.

G_G : Gastos generales del contratista.

B_I : Beneficio industrial del contratista.

Los gastos generales y el beneficio industrial se obtienen normalmente en los presupuestos de obra como un porcentaje sobre el coste de ejecución material. Cuando no se disponga de esta información concreta, puede adoptarse como porcentajes para cada uno de estos conceptos los aplicados normalmente en las obras oficiales: un 13% para los gastos generales y un 6% para el beneficio industrial, lo cual supone que la expresión anterior queda, en estos casos, de la siguiente forma (40):

$$C_C = C_{EM} + G_G + B_I = C_{EM} + 0,13C_{EM} + 0,06C_{EM} = 1,19C_{EM}$$

3.5.3.3 Coste de ejecución material (C_{EM})

Es el coste directo de la ejecución de la obra (también conocido como presupuesto de ejecución material de la obra). Es la evaluación de la maquinaria, materiales, mano de obra y costes indirectos necesarios que intervienen en la ejecución física del edificio o construcción. Comprende todas las operaciones desde el suelo urbanizado (solar explanado) hasta la última necesaria para “habitar” el edificio.

De acuerdo con lo anterior, las unidades de obra como demoliciones, explanaciones y urbanización formarán parte del valor del suelo y no de la construcción.

El coste de ejecución material es, por su peso relativo en el coste total del inmueble y por su incidencia directa en otros costes que gravan la construcción, el componente fundamental del coste de reposición. De ahí que su determinación deba ser lo más rigurosa posible.

La obtención del coste de ejecución material puede llevarse a cabo de diferentes formas, que, de mayor a menor grado de precisión, son:

a) Presupuesto detallado de obra:

Es un procedimiento analítico que consiste en efectuar una relación valorada del edificio de nueva planta, es decir, un análisis presupuestario completo descomponiendo la obra jerárquicamente en capítulos, subcapítulos y unidades de obras que, a su vez, se descompondrán (precios unitarios descompuestos) en los materiales, maquinaria, mano de obra y coste indirectos necesarios para ejecutar cada elemento o parte de la obra. La suma del valor de cada capítulo constituirá el coste de ejecución material.

La aplicación de este sistema de evaluación requiere conocer técnicamente el edificio objeto de tasación: materiales y soluciones constructivas empleados, así como realizar una medición de todas las unidades de obra en que se haya desglosado el presupuesto; lo cual no resulta fácil al existir partes ocultas de la edificación, salvo que dispongamos de la documentación del proyecto original o de la obra que en su día se realizó, en cuyo caso, si el tiempo transcurrido (edad de la construcción) no es mucho, podría aplicarse una simple revisión de los precios del presupuesto inicial o de las certificaciones de obra mediante las fórmulas polinómicas oficiales existentes al efecto. En este último caso hablaríamos de una evaluación mediante el *coste histórico* actualizado.

Los precios unitarios de cada unidad de obra pueden obtenerse a partir de muchas fuentes. Una puede ser la encuesta directa a propietarios, promotores o constructores. Otra fuente de información son los manuales de precios descompuestos que diversas instituciones publican, tales como: Base de Costes de la Construcción de Andalucía, el cuadro de precios Centro del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara, o la Base de Precios de Edificación y Obra Civil (PREOC). Para cada caso elegiremos aquella fuente que nos aporte más fiabilidad y detalle del sector de la construcción en la zona que operemos.

Como es lógico, este grado de precisión es el ideal en cualquier situación, sin embargo, cuando se trata de valorar un elemento de un edificio, por ejemplo: una vivienda o un local comercial, la complejidad que conlleva aplicar esta técnica no compensa el error que pueda tener el resultado final obtenido por sistemas simplificados. En conclusión, esta metodología es aconsejable tan sólo en la valoración de edificios de cierta entidad.

b) Método unitario:

Es un procedimiento sintético que se aplica comúnmente por su rapidez y sencillez. Consiste en determinar el precio unitario por m² construido, según el uso

(residencial, comercial, industrial...), tipología (en manzana cerrada, abierta...) y calidad constructiva.

Para la obtención del coste del edificio tipo debe recurrirse a los presupuestos de referencia que utilizan las empresas constructoras en sus análisis estadísticos, los empleados por los colegios profesionales, los que publican las revistas especializadas tales como: Emedos, Construc, Boletín Económico de la Construcción, o los empleados por las organizaciones empresariales como el SEOPÁN.

El coste unitario obtenido a partir de esas fuentes representa a un tipo genérico. Por lo tanto, no deben aplicarse directamente, sino que debe corregirse adecuadamente según las peculiaridades que tenga el edificio que se valora respecto al modelo.

Para realizar este ajuste se puede aplicar las normativas de los colegios profesionales, o cuando no se disponga de esta información puede recurrirse también a los criterios regulados por la normativa catastral o bien tener en cuenta los porcentajes medios del presupuesto simplificado de obra que se indica a continuación.

El método unitario está ampliamente reconocido por la jurisprudencia de los tribunales, por ello, su aplicación está aún más justificada en las valoraciones administrativas.

c) Presupuesto simplificado de la obra:

El presupuesto de un edificio lo podemos desglosar por capítulos, recurriendo para ello a las revistas especializadas del sector.

En una primera aproximación y de manera muy simplificada, los porcentajes de cada capítulo sobre el total del presupuesto de ejecución material dependerán del tipo de obra, así por ejemplo, para un edificio de viviendas entre medianeras con garaje en el sótano y calidad media, con una superficie media de 105 m² útiles, puede desglosarse de la siguiente forma:

Tabla 44. Desglose medios de la construcción por capítulos

Capítulo	% s/Total	Capítulo	% s/Total
Movimiento de tierras	0,97	Vidrios	0,83
Saneamiento	0,65	Cerrajería	1,67
Cimentación	2,35	Aparatos sanitarios	2,07
Estructura	19,75	Fontanería y gas	5,62
Albañilería	9,41	Ventilación	2,79
Aislamiento e impermeabilización	1,30	Electricidad y domótica	5,74
Cubierta	1,94	Calefacción	8,48
Solados	5,82	Energía solar	1,38
Chapados y alicatados	4,44	Muebles de cocina y electrodomésticos	1,20
Revocos y enlucidos interiores	1,33	Pintura	1,17
Revocos y estucos exteriores	3,74	Aparatos de elevación	1,34
Yesos y escayolas	3,92	Varios	0,54
Carpintería interior	6,43	Gestión de residuos	2,36
Carpintería exterior	2,76	Total	100,00

Fuente: revista EMEDOS 1^{er} trimestre 2017, zona centro

Los porcentajes dados sólo tienen por objetivo “visualizar” los pesos relativos de cada capítulo en el total de una obra; por lo tanto, no deben tomarse como referencia para determinar un presupuesto de ejecución material, pues en cada caso, atendiendo a la tipología de la edificación, deberá obtenerse la información concreta en función de los datos que nos aporten los especialistas del sector: organizaciones empresariales, colegios profesionales, revistas especializadas o la propia Administración.

Como puede observarse, se han incluido los costes necesarios en materia de seguridad y salud, exigibles de acuerdo con la legislación vigente, aunque en realidad esta parte de la obra es objeto de un presupuesto independiente que debe, no obstante, computarse en el importe total de ejecución material.

El presupuesto simplificado suele utilizarse como complemento de ajuste del método unitario y para determinar presupuestos de reforma o rehabilitación.

3.5.3.4 Honorarios facultativos (H_F)

En primer lugar, hay que dejar claro que en la actualidad los honorarios facultativos se rigen por la libre competencia, siendo de aplicación la Ley Ómnibus (Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio). Ahora bien, eso no exime que sea necesario cuantificar los mismos para la aplicación del método del coste. Por tal motivo, emplearemos valores medios del sector que deben estar debidamente justificados, y que son difíciles de obtener debido a la privacidad de la información, o en su lugar, recurriremos a tablas orientativas que nos permitan determinar dichos costes.

Los costes por este concepto engloban los gastos por la redacción del proyecto de edificación y el estudio de seguridad y salud, así como los de dirección de obra y coordinador de seguridad y salud. Como ya se apuntó anteriormente, no incluye los honorarios facultativos derivados de la transformación del suelo, pues éste se considera ya urbanizado y apto para edificar, es decir, con la condición de solar.

Se determina como un porcentaje sobre el coste de ejecución material o presupuesto de referencia y en función de la superficie construida, del propio presupuesto de ejecución y del grado de dificultad. En consecuencia, esta información puede obtenerse específicamente del colegio profesional correspondiente que opere en la zona donde se ubica la edificación. A este respecto, se ha de tener en cuenta, tal y como se ha indicado anteriormente, que los honorarios establecidos por los colegios profesionales tienen el carácter de orientativos y, por lo tanto, están sujetos a la libre competencia.

A título de ejemplo, se acompaña a continuación un cuadro con el cálculo de los distintos porcentajes de los honorarios facultativos referidos al coste de ejecución material. Del citado cuadro, se deduce que a priori puede hacerse una estimación media por todos los conceptos, que varía entre el 6% y el 10% del presupuesto de ejecución material (C_{EM}).

Tabla 45. Estimación de los honorarios facultativos referidos al coste de ejecución material

Superficie total m ² construidos	Total s/ PEM	Superficie total m ² construidos	Total s/ PEM
Hasta 50	15,4	16.000 a 18.000	6,7
Más de 50 hasta 100	14,8	18.000 a 20.000	6,6
100 a 200	13,0	20.000 a 25.000	6,5
200 a 400	11,7	25.000 a 30.000	6,4
400 a 600	10,9	30.000 a 35.000	6,1
600 a 800	10,5	35.000 a 40.000	6,0
800 a 1.000	9,9	40.000 a 50.000	5,9
1.000 a 2.000	9,4	50.000 a 65.000	5,7
2.000 a 3.000	8,7	65.000 a 80.000	5,6
3.000 a 4.000	8,3	80.000 a 100.000	5,5
4.000 a 6.000	8,1	100.000 a 120.000	5,3
6.000 a 8.000	7,7	120.000 a 140.000	5,2
8.000 a 10.000	7,5	140.000 a 180.000	5,1
10.000 a 12.000	7,2	180.000 a 200.000	5,0
12.000 a 14.000	7,1	Más de 200.000	4,8
14.000 a 16.000	7,0		

Fuente: elaboración propia

3.5.3.5 Gastos fiscales (G_F)

Los gastos fiscales que gravan la construcción comprende:

a) Licencia de obra:

Se establece de acuerdo con las ordenanzas fiscales municipales para la prestación de servicios urbanísticos. Puede estimarse en torno al 1.00% del coste de ejecución material.

b) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras:

Según lo dispuesto en la Ley 50/1998 de 30 de diciembre, de Medidas Administrativas y del Orden Social, el tipo de gravamen del impuesto, que será fijado por los Ayuntamientos, no podrá exceder de los límites siguientes:

Tabla 46. Tipo de gravamen del ICIO según población

Municipios con población de derecho	Límite (%)
Hasta 5.000 habitantes	2,4
De 5.001 a 20.000 habitantes	2,8
20.001 a 50.000 habitantes	3,2
50.001 a 100.000 habitantes	3,6
Más de 100.000 habitantes	4,0

La jurisprudencia de los tribunales ha reiterado que el porcentaje se debe aplicar sobre el coste de ejecución material.

c) Licencia de primera ocupación:

Su coste depende de cada ayuntamiento. La cuota suele determinarse en función de la superficie del inmueble. Puede estimarse en un 10% de la licencia de obra.

d) Titulación: escritura de obra nueva. Impuesto sobre actos jurídicos documentados. Regulada por el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y desarrollado por su Reglamento, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, se evalúa con carácter general en un 0.5% sobre el valor fiscal, es decir, el valor declarado o real, en este caso del coste de ejecución material. Las viviendas de VPO están exentas.

El impuesto de Actos Jurídicos Documentados está transferido a las comunidades autónomas, quienes pueden fijar unos porcentajes superiores.

e) Titulación: escritura de división horizontal. Impuesto sobre actos jurídicos documentados. Los porcentajes establecidos sobre el presupuesto de ejecución material son iguales a los indicados en el apartado anterior, oscilando el impuesto, según la comunidad autónoma.

3.5.3.6 Gastos de promoción (G_P)

En este apartado se incluyen todos los gastos que debe asumir el promotor, exceptuando los financieros y los comerciales, puesto que éstos dependen del planteamiento de proyecto de inversión que haga cada promotor en función de su liquidez o de las condiciones concretas de la promoción y que deben considerarse incluidos en el beneficio del promotor (beneficio bruto).

Entre estos gastos hay que tener en cuenta:

a) Escritura de obra nueva y, en su caso, división horizontal:

a.1) Arancel de los notarios:

Los aranceles notariales responden a tarifas en función de varios criterios como el número de fincas y folios, cuantía de la transacción, etc. En las viviendas de protección oficial se reducen al 50%.

Estos aranceles vienen regulados en el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, el artículo 35 del Real Decreto 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios y la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En relación con estos aranceles, se podrán efectuar descuentos hasta del 10%.

a.2) Arancel de los registradores de la propiedad:

Estos aranceles vienen regulados en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el artículo 36 del Real Decreto 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, así

como en la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

b) Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción:

Están reguladas en el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, Ordenación de la Edificación. El importe mínimo del capital asegurado será el siguiente:

- El 5 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales, para garantizar durante un año el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.
- El 30 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluido los honorarios profesionales, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- El 100 por 100 del coste final de la ejecución material de la obra, incluido los honorarios profesionales, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

En el caso de que se establezca una franquicia para los dos últimos supuestos, ésta no podrá exceder del 1 por 100 del capital asegurado de cada unidad registral.

Por otra parte, hay que tener también en cuenta los honorarios de la inspección técnica para calcular las primas de seguros obligatorios de la edificación, debidos a la contratación de la Oficina de Control Técnico (OCT) que realiza los informes necesarios para que el asegurador formalice la póliza de Seguro Decenal.

Se puede estimar que los conceptos anteriormente citados representan entre el 1,5% y el 2,0% del presupuesto de ejecución material.

c) Gastos de administración del promotor:

Se incluyen aquí los gastos materiales y salariales derivados del control administrativo de la construcción y de las ventas, alquiler o amortización de locales, etc. Su cuantificación depende, básicamente, del volumen empresarial.

De acuerdo con los datos de la Central de Balances del Banco de España, la base de aplicación la componen el valor del terreno más el coste de la construcción, oscilando este concepto entre el 2% y el 12% de la suma del resto de gastos y el valor del suelo. En nuestro caso, según el criterio adoptado, para determinar el coste de reposición aplicaremos estos porcentajes sólo a los costes de construcción hasta ahora explicitados.

3.6 MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

3.6.1 CONCEPTO Y CONSIDERACIONES GENERALES

El método de actualización de rentas²²⁴, es una técnica analítica que se utiliza para determinar el valor de un inmueble en función de las rentas previsibles que es capaz de generar en el futuro.

Este método tiene su fundamento en el principio de anticipación, según el cual, el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica, es función de las expectativas de renta que, previsiblemente, proporcionará en el futuro. Es decir, tomando como punto de partida las rentas que originará el inmueble a lo largo de su vida útil, se determinará el valor actual del inmueble.

Nos podemos encontrar que en diversas normas se alude a este método bajo la denominación de método de capitalización, prestándose a equivocación, ya que, en realidad, según se ha dicho anteriormente, se trata de un procedimiento que sirve para actualizar rentas futuras, reales o previsibles, y no para capitalizar las presentes.

3.6.2 REQUISITOS Y CAMPO DE APLICACIÓN

El método de actualización de rentas será aplicable para la valoración de toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas, siendo también de aplicación para la valoración de los derechos reales, a excepción de las opciones de compra, tales como:

- El derecho de superficie.
- La concesión administrativa.
- La servidumbre.
- La nuda propiedad, el usufructo, el uso y la habitación.
- Limitaciones de dominio.
- Tiempo compartido sobre inmuebles.
- Compromisos de compra a plazos.

De acuerdo con la Orden/ECO/2003, para la utilización del método de actualización será necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables. Para presumir tal existencia, será necesario disponer, como mínimo, de seis datos de rentas de alquiler sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de este mercado y disponer de suficientes datos sobre transacciones en alquiler u ofertas que permitan identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de rentas comparables.

²²⁴Tomado de DE LAMA SANTOS, F y DE LAMA MARTÍN, F. *Análisis crítico...op.cit.* pp-281-298.

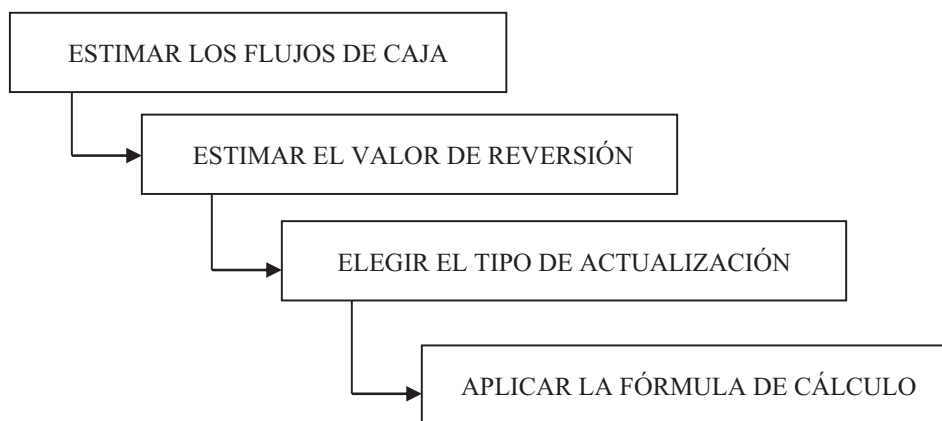
b) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de tasación.

c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medios de la rama de actividad correspondiente.

3.6.3 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL VALOR DE ACTUALIZACIÓN

El esquema a desarrollar para la aplicación del método de actualización de rentas es el siguiente:

Figura 22. Esquema de las fases contempladas en la aplicación del método de actualización de rentas



3.6.3.1 Estimación de los flujos de caja

Los flujos de caja pueden ser inmobiliarios y operativos.

Los flujos de caja inmobiliarios están formados por los cobros y pagos futuros que, previsiblemente, generará el inmueble objeto de tasación.

Los flujos de caja operativos serán los generados por la explotación que utilice el inmueble objeto de valoración. Esto es, los que corresponden a inmuebles ligados a explotaciones económicas.

Los flujos de caja operativos se calcularán de la siguiente forma (41):

$$F_{CO} = B_E + A_M - I_{NV} - V_{FM}$$

Siendo:

F_{CO} : Los flujos de caja operativos.

B_E : Beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos.

A_M : Las dotaciones a amortizaciones realizadas en el ejercicio.

INV : Inversiones efectuadas en el ejercicio en inmovilizado.

V_{FM} : Las variaciones del fondo de maniobra, siendo éste la diferencia entre el activo circulante y el de acreedores a corto plazo (menos de un año) en el balance.

Los flujos de caja se estimarán teniendo en cuenta el régimen del inmueble objeto de valoración y, en todo caso, se utilizarán las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y pagos.

Los flujos de caja se calcularán en unidades monetarias del año a que se refiera el valor de tasación, sin tener en cuenta el efecto inflacionista. Es decir, se utilizarán unidades monetarias reales (constantes), no nominales.

Dependiendo de la situación en que se encuentre el inmueble objeto de tasación, tendremos los siguientes supuestos:

a) Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres

En este supuesto, se podrán calcular los flujos de caja siempre que exista un mercado representativo de alquileres comparables, según lo indicado anteriormente, con independencia de que el inmueble esté alquilado, vacío o explotado directamente por su propietario.

Los flujos de caja del inmueble se estimarán a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que puedan afectar a su cuantía y a su obtención efectiva, entre los que cabe citar:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables. En el supuesto de inmuebles arrendados que estén amueblados, habrá que deducir de las rentas la parte correspondiente a los bienes muebles. La renta debida al mobiliario se calculará dividiendo el valor de los bienes muebles entre el valor total (bienes muebles + valor de reemplazamiento neto del bien inmueble). Se puede estimar la renta de los bienes muebles entre un 10 y un 15 por ciento del valor de arrendamiento.

- La ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble.

- Las disposiciones legales o cláusulas contractuales (renta, revisiones, plazo, etc.) que afecten, exclusivamente, a los flujos de caja del inmueble. Se excluirán aquellas disposiciones o cláusulas que afecten a flujos atribuibles a elementos vinculados a dicho inmueble pero ajenos a él tales como mobiliario, enseres, etc.

- La morosidad actual o previsible de los cobros.

- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta solamente aquellas situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio o largo plazo, cuando la finalidad de la valoración sea para garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores.

Durante el periodo de vigencia de los contratos de arrendamiento, las cuantías de los cobros integrantes de los flujos de caja serán las derivadas de las cláusulas contractuales. No obstante, si dichas cuantías fuesen superiores a las de otros inmuebles comparables, sólo podrán utilizarse si se considera y justifica que no es previsible la modificación de dichas cuantías y siempre que las mismas no puedan atribuirse a elementos especulativos.

En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deberá soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, administración, impuestos, tasas, etc.), ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización, etc.). No se incluirán como gastos los referentes al impuesto sobre la renta de las personas físicas o el impuesto de sociedades.

Sin ánimo de ser exhaustivo, se relacionan a continuación los siguientes gastos:

- Gastos fijos: administración, seguros, impuesto de bienes inmuebles, etc.
- Gastos variables: servicios (luz, agua, gas, etc.), mantenimiento, conservación, tasas públicas (basura, alcantarillado, etc.), salarios empleados (conserjes, porteros, jardineros, administrador, etc.).
- Disminución de ingreso por desocupación o impagados. Se puede estimar a lo largo de la vida útil del inmueble en un mínimo del 5%, que deberá incrementarse en función de la coyuntura económica del mercado de alquileres.

Sin tener en cuenta el factor tiempo, la renta neta anual responde a una expresión del tipo (42):

$$R_n = R_b - G$$

Siendo,

R_n : Renta neta anual que percibe el propietario.

R_b : Renta bruta anual que paga el inquilino.

G : Gastos anuales.

En los pagos recuperables se tendrá también en cuenta el plazo previsible en que vayan a ser efectivamente recuperados.

b) Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento

Están incluidos en este supuesto aquellos inmuebles que se encuentren arrendados en la fecha de la valoración.

Las cuantías de los cobros integrantes de los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, mientras esté en vigor el contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.

Para el cálculo de los flujos de caja será condición indispensable disponer del contrato de arrendamiento y de los últimos tres recibos. Además, se deberá contar con certificado emitido por el propietario o administrador del inmueble, en que se haga constar los siguientes apartados:

- Destino del inmueble.
- Superficies arrendadas.
- Estado de ocupación del inmueble.
- Renta neta actual.
- Incrementos de renta.
- Rentas por obras o mejoras.
- Gastos repercutidos al inmueble.
- Gastos repercutidos al arrendatario.
- Estado de pago de las rentas vigentes.

La renta neta actual (R_n) se obtendrá como diferencia entre la renta bruta anual (R_b) y los gastos anuales ocasionados (G):

$$R_n = R_b - G$$

Forman parte de la renta neta del inmueble los siguientes conceptos: la renta inicial; los incrementos de renta; la renta pagada en concepto de obras o mejoras; la renta por subrogaciones en el contrato.

Forman parte de los gastos los restantes conceptos, tales como: conservación; tasas; servicios; administración, etc.

En el supuesto de no conocer los gastos imputables para la obtención de la renta, se puede aplicar los siguientes porcentajes medios respecto a la renta bruta, que deberán justificarse en cada caso: viviendas y oficinas (20-30% s/ R_b); locales comerciales, plazas de aparcamiento y naves industriales (10% s/ R_b).

Si las cuantías de los cobros fueran superiores a las de otros inmuebles comparables, sólo podrán utilizarse las rentas que paga el inquilino si se justifica que no serán modificadas en un futuro y que no están sustentadas por factores especulativos, en caso contrario, se adoptarán las rentas inferiores resultantes de inmuebles comparables.

c) Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica

Están incluidos en este supuesto los inmuebles que a la fecha de la valoración se encuentren ligados a una actividad económica y, por consiguiente, se disponga de datos contables de la explotación económica por estar en funcionamiento, o en su lugar se conozcan los ratios o valores medios de otras actividades enmarcadas en el mismo sector que la explotación económica que se quiere valorar.

Se entiende como inmueble ligado a una actividad económica a todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros, se incluirán los siguientes tipos:

- Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
- Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
- Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
- Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
- Centros de equipamiento social.
- Residencias de estudiantes, para la tercera edad o similares.

Los flujos de caja de la explotación se estimarán durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble. Para ello se tomarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.

Es decir, en los inmuebles ligados a una explotación económica se debe distinguir entre la renta neta imputable al inmueble y la renta neta de la explotación, así tenemos (43):

$$R_N = R_I + R_M + B_E$$

Siendo,

R_N : Renta neta del inmueble.

R_I : Renta imputable al inmueble.

R_M : Renta imputable al equipo y mobiliario. Dependerá del tipo de establecimiento, suele oscilar entre el 10% y el 15% de la renta imputable al inmueble, a excepción de los centros hospitalarios debidos al elevado coste del equipo.

B_E : Beneficio del empresario.

Por otra parte tenemos (44):

$$R_N = I - G$$

Siendo,

R_N : Renta neta de la explotación.

I : Ingresos de la explotación desglosados en cada una de las actividades que generan ingresos. Por ejemplo, en un hotel: alojamiento, desayunos, extras habitación, comidas, banquetes, convenciones, aparcamiento, etc.

G : Gastos de la explotación: personal, impuestos, mantenimiento, consumos, materias primas, servicios, publicidad, seguros, etc.

Los flujos de caja citados anteriormente serán las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación.

Si el inmueble se encuentra en explotación, es necesario disponer de las cuentas de resultado correspondientes a los tres últimos ejercicios, donde figurarán los ingresos y gastos de la explotación.

Si, por el contrario, el inmueble no está en funcionamiento, como se ha indicado anteriormente, recurriremos a los ratios medios del sector.

Las cuantías obtenidas en ambos casos se corregirán en los siguientes supuestos:

- Cuando la localización o las características particulares del inmueble influyan o puedan influir claramente en que la explotación económica obtenga ingresos económicos superiores o inferiores a la media del sector de actividad en que se integra.

Si la finalidad de la valoración es el mercado hipotecario, sólo se llevará a cabo corrección si se prevé que los ingresos, cuando sean superiores a las cuantías medias, vayan a ser obtenidos de modo duradero al menos durante los cinco años siguientes a la fecha de la tasación.

- Cuando las perspectivas económicas de dicho sector modifiquen la probabilidad de obtener los ingresos netos previstos por dicha explotación.

Para realizar la corrección antes indicada no se podrán utilizar los datos actuales o previsibles de la explotación que utiliza el inmueble objeto de valoración que, según opinión razonada del tasador, traiga causa de factores vinculados fundamentalmente a la gestión de dicha explotación u otros ajenos al inmueble. Es decir, el inmueble se valorará independientemente de que su gestión sea buena o mala.

Cuando no existan las cuantías medias, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate, siempre que se disponga de datos de al menos los dos últimos años. En el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrá en cuenta las cuantías previstas aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios. En este supuesto y cuando la finalidad sea el mercado hipotecario, las cuantías se reducirán al menos en un 10%.

3.6.3.2 Determinación del valor de reversión del inmueble

Se denomina valor de reversión de un inmueble al valor del mismo en el momento en que finaliza la generación de los flujos de caja.

El valor de reversión se determinará en función del tipo de inmueble, así tenemos:

a) Valor de reversión de inmuebles con mercado de alquileres

El valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello:

- Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación.
- Dicho valor se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable y sea debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables.

Es decir, el valor de reversión será (45):

$$V_r = F$$

Siendo,

V_r = Valor de reversión del inmueble.

F = Valor actual del suelo.

Si tenemos en cuenta la plusvalía o minusvalía generada i , obtenemos la siguiente expresión (46):

$$V_r = F \cdot (1 + i)^n$$

b) Valor de reversión para inmuebles en arrendamiento

En este supuesto el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de la tasación y se ajustará el valor del suelo en la forma expuesta en el apartado anterior, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

Es decir, el valor de mercado de un inmueble arrendado al cabo de los c años se determinará deduciendo del valor actual del inmueble la depreciación física; se supone que no existe depreciación funcional al estar el inmueble ocupado. Así, tenemos (47):

$$V_r = VM - D$$

Siendo,

V_r : Valor de reversión del inmueble.

VM : Valor actual de mercado del inmueble supuesto libre de inquilinos y ocupantes.

D : Depreciación física que viene definida por la siguiente expresión (48):

$$D = \frac{c}{n}(VRB - F)$$

Donde,

c : Años de vigencia del contrato de arrendamiento.

n : Vida útil total del inmueble.

VRB : Valor de reposición bruto del inmueble calculado por el método del coste.

- F : Valor del suelo que podrá ajustarse aplicando la fórmula: $F \times (1+i)^c$.
- i : Tasa de actualización, representa la plusvalía o minusvalía esperada, depende de la evolución del mercado.

Sustituyendo valores en (47) tenemos (49):

$$V_r = VM - \frac{c}{n} \cdot [VRB - F \cdot (1 + i)^c]$$

c) Valor de reversión de inmuebles en explotación económica

En este caso, como se trata de un inmueble ligado a una explotación económica, para calcular el valor de reversión determinaremos primeramente, la vida útil de la explotación, establecida de forma general por la Orden ECO 805/2003, en 35 años. Al final de la vida útil el inmueble habrá dejado de generar rentas y, en consecuencia, el valor de reversión coincidirá con el valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se calculará el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajustará en los mismos términos indicados en los apartados anteriores.
- La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período de vida útil adoptado.

De acuerdo con lo anterior, tenemos (50):

$$V_r = V_{RN}$$

Siendo,

V_r : Valor de reversión del inmueble.

V_{RN} : Valor de reemplazamiento neto.

3.6.3.3 **Determinación del tipo de actualización**

La tasa de actualización responde a la siguiente expresión:

$$i = TLR + PR$$

Donde TLR es la *tasa libre de riesgo* y PR es la *prima de riesgo*.

La *tasa libre de riesgo* se corresponde con la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a 2 ó 5 años dependiendo de la finalidad de la valoración.

La *prima de riesgo* dependerá de factores tales como: ubicación del inmueble, situación del mercado, uso del inmueble, etc. Su elección no está fijada, por lo que deberá ser justificada en cada tasación.

Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento:

Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (residencial, industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.

Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

La fórmula a aplicar será la siguiente (51):

$$i_{\text{real}} = \frac{i_{\text{nominal}} - \Delta\text{IPC}}{1 + \Delta\text{IPC}}$$

El tipo de interés nominal no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es el mercado hipotecario.

Para determinar la rentabilidad anual, se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.

El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.

Por otra parte, a efectos meramente informativos, se puede tomar como referencia del tipo de actualización, los porcentajes mínimos fijados en la Resolución del 20 de julio de 1999 de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera para determinar la tasa anual mínima:

Tabla 47. Porcentajes fijados para determinar la tasa anual mínima

Inmuebles	tasa
Viviendas 1ª residencia	4,5%
Viviendas 2ª residencia	7,5%
Oficinas	5,5%
Locales comerciales	7,0%
Naves industriales	9,0%
Plazas de aparcamiento	6,0%
Fincas rústicas	4,0%
Otros	8,0%

El principal problema que nos encontramos al calcular el valor de un bien inmueble por el método de actualización de rentas, es la fijación de la tasa de actualización. A este respecto, en lugar de emplear datos medios de la tasa libre de riesgo (TLR) y de la prima de riesgo (PR), podemos utilizar la tasa de actualización media obtenida de un estudio de mercado de venta y alquiler para inmuebles de similares características y localización, siempre y cuando el mercado esté normalizado. Ahora bien, es de sobra conocido que en ciclos alcistas donde existe una clara burbuja inmobiliaria, como es el caso ocurrido recientemente, el valor de venta no se corresponde con el valor de renta, obteniendo por consiguiente tasas de actualización que no se ajustan a la realidad.

3.6.3.4 Fórmula de cálculo del valor por actualización

El valor de actualización del inmueble objeto de tasación será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización previsto.

El valor de actualización responde a la siguiente fórmula matemática (52):

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde,

VA : Valor actual.

E_j : Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

S_k : Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j : Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j .

t_k : Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .

i : Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

n : Números de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Hay que tener en cuenta que los períodos transcurridos (tiempo), y el tipo de actualización (i) a utilizar, se expresarán en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados. Para ello en función del período considerado: anual, semestral, trimestral, mensual, etc., utilizaremos para calcular el tipo de actualización equivalente la siguiente expresión (53):

$$i_n = (1 + i_{\text{anual}})^{\frac{1}{n}} - 1$$

En donde,

n : Número de períodos de tiempo existente en un año.

i : Tasa anual.

Para la aplicación de la fórmula, conviene hacer una serie de simplificaciones y consideraciones previas, ya que las entradas (cobros) y salidas (pagos) de caja se producen de forma arbitraria y no tener en cuenta estos factores resultaría, además de complejo, un ejercicio más propio de la adivinación:

- Los ingresos, gastos y rentas deben estar referidos a unidades monetarias constantes (reales), es decir, se debe tener en cuenta el efecto de la inflación.

- El tipo de actualización, consecuentemente con lo anterior, debe ser real y no nominal, Es decir, deberemos convertir el tipo nominal en real, aplicando la expresión (51).

- Para el cálculo de la actualización de rentas se debe tener en cuenta rentabilidades inmobiliarias, previstas a largo plazo, en lugar de rentabilidades financieras ya que aquéllas tienen menos variación.

- Se establece la hipótesis de que tanto los cobros como los pagos se consideran en un mismo momento, produciéndose los mismos al final de año. Con esta simplificación en lugar de actualizar los ingresos y gastos que se producen en cada momento, se actualiza la renta neta del período anual.

En función de las rentas consideradas y del valor de reversión podemos establecer tres casos. Ahora bien, antes de describir los mismos, conviene advertir que el método de actualización de rentas tiene difícil aplicación en el mundo inmobiliario, por lo que habría que restringirlo a situaciones concretas, y en cualquier caso, tal y como se ha indicado anteriormente, utilizar siempre que sea posible tasas de actualización inmobiliarias frente a las financieras.

Caso 1. Rentas variables y valor residual V_r

Si las rentas obtenidas durante n años son: R_1, R_2, \dots, R_n , y el tipo de actualización es i , el valor actual del inmueble (VA), de acuerdo con la expresión (52), obtenemos la siguiente expresión (54):

$$VA = \frac{R_1}{(1+i)^1} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+i)^n} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

En el supuesto de que las rentas a lo largo de los años tuvieran un incremento anual constante igual a $p\%$, tendríamos:

$$R_1 = R \text{ (renta del contrato inicial).}$$

$$R_2 = R(1+p)^1.$$

$$R_3 = R(1+p)^2.$$

$$R_n = R(1+p)^{n-1}.$$

Sustituyendo estos valores en la expresión (54) y sacando factor común $\frac{R}{1+i}$ tendremos (55):

$$VA = \frac{R}{1+i} \left[1 + \left(\frac{1+p}{1+i} \right) + \dots + \left(\frac{1+p}{1+i} \right)^{n-1} \right] + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

La expresión entre corchetes es una progresión geométrica de razón: $\frac{1+p}{1+i}$.

Si tenemos en cuenta que la suma de una progresión geométrica es: $S_n = \frac{a_n \cdot r - a_1}{r - 1}$ donde a_n es el último término, a_1 es el primer término y r es la razón,

y hacemos que $\frac{1+p}{1+i} = K$, la expresión (55) quedará (56):

$$VA = \frac{R}{1+i} \cdot \left(\frac{K^n - 1}{K - 1} \right) + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

Fórmula que se puede aplicar si se tiene en cuenta períodos de tiempo cortos y alquileres variables. En este supuesto, el valor de reversión se puede hacer coincidir con el valor del inmueble en la fecha de la tasación, ya que se puede entender que la depreciación de la edificación queda compensada con la revalorización del suelo.

Caso 2. Rentas constantes y valor residual V_r

Si suponemos las rentas constantes, es decir, revalorizadas anualmente con el incremento del índice de precios al consumo, el valor de actualización (VA) será:

$$VA = \frac{R}{(1+i)^1} + \frac{R}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R}{(1+i)^n} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

Es decir (57):

$$VA = R \left[\frac{1}{(1+i)^1} + \frac{1}{(1+i)^2} + \dots + \frac{1}{(1+i)^n} \right] + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

La expresión entre corchetes es la suma de una progresión geométrica, cuyo valor es el siguiente:

$$S_n = \frac{\frac{1}{1+i} - \frac{1}{(1+i)^n} \cdot \frac{1}{1+i}}{1 - \frac{1}{1+i}}; \quad S_n = \frac{\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^{n+1}}}{\frac{i}{1+i}}; \quad S_n = \frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n}$$

Sustituyendo este valor en (57), tenemos (58):

$$VA = R \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

La expresión anterior también puede ponerse de la siguiente forma (59):

$$VA = R \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

Analizado ambas expresiones, podemos comprobar que la fórmula se compone de dos factores: el primero representa el valor actual de las rentas futuras y, el segundo, el valor actual del valor de reversión del inmueble.

Una hipótesis especial, muy frecuente en la valoración de derechos reales sobre bienes inmuebles, es el supuesto en el que el valor residual es cero. En este caso, la fórmula a aplicar será (60):

$$VA = R \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i}$$

Caso 3. Rentas constantes a perpetuidad

Tal y como se ha indicado anteriormente, el valor de actualización (VA) es equivalente también a la siguiente expresión (61):

$$VA = R \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

Para un número de años muy grande $n \rightarrow \infty$, con lo que $\frac{1}{(1+i)^n} = \frac{1}{\infty} = 0$, y la expresión anterior será (62):

$$VA = \frac{R}{i}$$

Teniendo en cuenta los casos anteriormente descritos, la fórmula para calcular el valor de actualización, dependerá de la situación en que se encuentre el inmueble objeto de tasación: inmuebles con mercado de alquileres, inmuebles en arrendamiento o inmuebles en explotación económica; así tendremos:

1) Fórmula de cálculo para inmuebles con mercado de alquileres

Si tenemos en cuenta el cálculo del valor de reversión, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 3.6.3.2, y aplicamos la fórmula (61), obtenemos la siguiente expresión (63):

$$VA = R \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + \frac{F}{(1+i)^n}$$

Siendo,

VA : Valor de actualización del inmueble.

R : Renta neta, calculada como diferencia entre ingresos y gastos.

i : Tipo de actualización.

n : Periodo de duración de los flujos de caja (vida útil del inmueble).

F : Valor actual del suelo, coincidente con el valor de reversión.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, si el tiempo de duración de los flujos de caja es muy grande, la expresión (63) se transforma en la expresión (62), es decir, el valor de actualización será:

$$VA = \frac{R}{i}$$

2) Fórmula de cálculo para inmuebles en arrendamiento

Si tenemos en cuenta el caso de rentas constantes y valor de reversión o valor residual V_r , la fórmula de cálculo a aplicar en este supuesto es la siguiente (64):

$$VA = R \cdot \frac{(1+i)^c - 1}{(1+i)^c \cdot i} + \frac{VM - \frac{c}{n} \cdot (VRF - F)}{(1+i)^c}$$

Siendo,

VA : Valor de actualización del inmueble.

R : Renta neta, calculada como diferencia entre ingresos y gastos.

i : Tipo de actualización.

c : Años de vigencia del contrato de arrendamiento.

VM : Valor de mercado del inmueble supuesto libre de inquilinos.

VRB : Valor de reemplazamiento bruto.

F : Valor actual del suelo.

En la expresión (64), podemos comprobar que el valor de actualización se compone de dos factores: El primer factor representa el valor actual de las rentas futuras provenientes del contrato c , mientras que el segundo factor significa el valor actual del valor de reversión.

La interpretación de la fórmula mencionada dependerá de la duración del contrato. Así para contratos de corta duración, el primer factor será muy inferior al segundo. Sin embargo, para contratos de larga duración o indefinidos, el primer factor (valor actual de las rentas futuras) será muy superior al segundo (valor actual del valor de reversión). En éste último supuesto, para contratos indefinidos y vida útil superior a 45-50 años, la expresión (64) se simplifica, siendo de aplicación la fórmula (62), esto es:

$$VA = \frac{R}{i}$$

3) Fórmula de cálculo para inmuebles ligados a explotaciones económicas

En este supuesto, la fórmula a aplicar es la siguiente (65):

$$VA = R \cdot \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + \frac{V_{RN}}{(1+i)^n}$$

Siendo,

VA : Valor de actualización del inmueble.

R : Renta neta, calculada como diferencia entre ingresos y gastos.

i : Tipo de actualización.

n : Periodo de duración de los flujos de caja.

VRN : Valor de reemplazamiento neto.

3.6.3.5 Limitaciones del método de actualización de rentas

Como hemos podido comprobar, en el método de actualización de rentas hay tres variables que influyen de una forma significativa en la valoración final del bien inmueble: la renta, el tipo de actualización y el tiempo considerado para la generación de rentas.

Con respecto a la renta, podemos decir que es una variable relativamente fácil de obtener. Bien la determinaremos porque existe un contrato de arrendamiento del inmueble que refleje el valor de mercado, o en su defecto, la obtendremos del estudio de mercado realizado al efecto, con la condición de que las muestras de los inmuebles elegidos sean representativas por ser bienes de igual naturaleza, y mismas características, tanto intrínsecas como extrínsecas y, que por lo tanto, puedan ser comparables con el bien que se valora.

En cuanto al tipo de actualización a elegir, podemos afirmar que se trata de una variable que se puede calificar de profusa, confusa y difusa. Profusa por la cantidad de normativa en vigor existente que marca diferentes pautas para la obtención del tipo de actualización. Confusa porque la diversa normativa fija diferentes criterios para la

fijación del tipo de actualización, y difusa porque cada norma propone un tipo de actualización determinado. En todo caso y siempre que sea posible, utilizaremos tasas de actualización inmobiliarias.

Por último, hay que hacer mención al tiempo considerado para la generación de rentas. Esta variable adquiere su máxima relevancia en el caso de considerar la renta perpetua.

Si dejamos a un lado la obtención de la renta que, como se ha indicado anteriormente, se puede ajustar siguiendo un proceso metódico, y nos centramos en las variables “tipo de actualización” y “tiempo considerado”, podemos comprobar cómo pequeñas variaciones de una y otra variable pueden suponer una gran diferencia en la valoración.

3.7 MÉTODO RESIDUAL

3.7.1 CONCEPTOS Y CONSIDERACIONES GENERALES

El método residual²²⁵ es una técnica analítica especialmente diseñada para determinar el valor del suelo, tanto de terrenos urbanos como urbanizables, estén o no edificados. También se utiliza en edificios en proyecto o rehabilitación, incluso, en el caso de que las obras estén paralizadas.

La justificación teórica del método residual se basa en la aplicación de dos de los principios reconocidos usualmente en la valoración inmobiliaria: *el principio del valor residual* y *el principio de mayor y mejor uso*.

En la aplicación del método residual se encuentran implícitos el método de comparación y el método del coste.

El método residual consiste básicamente en obtener, en primer lugar, el valor de venta de cada producto inmobiliario (residencial, comercial, oficina, plaza de aparcamiento, trastero, etc.) que se pueda materializar en el suelo objeto de valoración, de acuerdo con la edificabilidad que otorgue al mismo el planeamiento general, atendiendo a su mayor y mejor uso –cumpliéndose así la máxima del urbanismo de que el uso de mayor valor económico desplaza al resto de los usos compatibles–, para posteriormente, deducir de dicho valor de venta los siguientes conceptos: el coste total correspondiente a la construcción de la edificación real o potencial, los gastos imputables a la promoción y el beneficio de la promoción, obteniendo como residuo el valor del suelo.

En el supuesto de suelos vacantes, para calcular el valor residual se considerará el mayor y mejor uso que el planeamiento concede a los mismos. Sin embargo, en el caso específico de solares edificados, como es evidente, se tendrá en cuenta únicamente la edificación existente, contemplando los usos que sean de aplicación según la normativa,

²²⁵Tomado de DE LAMA SANTOS, F y DE LAMA MARTÍN, F. *Análisis crítico...op.cit.* pp-191-232.

con independencia de que en virtud del planeamiento la edificabilidad que sea posible materializar sobre el solar sea superior a la construida, salvo que se pueda incrementar dicha edificabilidad sin perjuicio de la edificación existente.

En los solares edificados a los que el planeamiento otorga el derecho de una mayor edificabilidad con respecto a la existente, y no es posible materializar la misma en las condiciones actuales, requerirá realizar una doble valoración; por una parte, se valorará el suelo añadiendo al mismo el valor de la edificación que soporta y, por otra parte, se valorará el suelo en la hipótesis de que estuviera sin edificar, considerando su potencialidad edificatoria según el planeamiento. El valor del suelo finalmente adoptado será el que suponga una mayor rentabilidad en la operación.

En definitiva, podemos decir que el método residual es un procedimiento de análisis de inversiones, que en función de la consideración o no del factor tiempo transcurrido, tiene la siguiente denominación:

- *Método residual estático*: procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales, en el que no se tiene en cuenta el tiempo transcurrido desde la fecha de la valoración hasta la finalización de la edificación. Se estima que el plazo para comenzar la edificación o rehabilitación no es superior a 1 año.
- *Método residual dinámico*: procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, en el que se tiene en cuenta el tiempo transcurrido desde la fecha de la valoración hasta la conclusión de la edificación.

3.7.2 NORMATIVAS Y ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Dependiendo de la finalidad de la valoración, el método residual está presente en diversas normas de obligado cumplimiento, que es necesario aplicar en la valoración de inmuebles si éstos están afectados por la normativa específica, así tenemos:

a) Normativa catastral. Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio).

Dichas Normas serán de aplicación para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuyos datos y descripciones constituyen el catastro inmobiliario urbano.

b) Normativa hipotecaria. Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras. Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre y Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero.

Estas normas serán de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las siguientes finalidades:

- Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

- Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

- Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

c) Ley del suelo y su Reglamento. R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y rehabilitación Urbana, así como el Reglamento que la desarrolla R.D. 1492/2011.

Será de aplicación cuando la valoración tenga por objeto:

- La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, en las que la valoración determina el contenido patrimonial de facultades o derechos propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

- La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

- La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa.

- La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

3.7.3 MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

3.7.3.1 Requisitos para la utilización del método

Para la utilización del método residual estático será necesario el cumplimiento de los requisitos especificados en la Orden ECO/805/2003, consistentes en:

- La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.

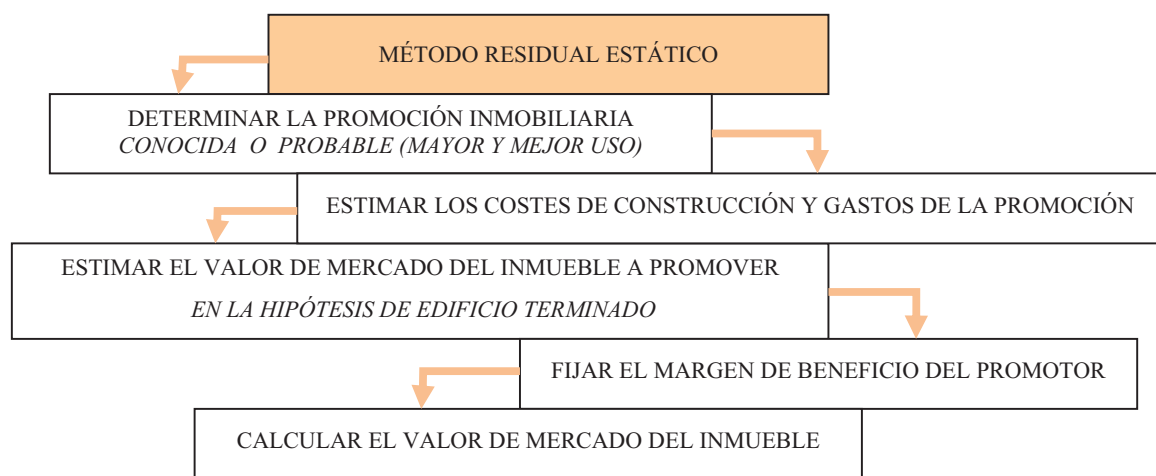
- La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permitan estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
- La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

3.7.3.2 Procedimiento de cálculo

Como hemos indicado anteriormente, el método residual estático se basa en aplicar valores actuales, es decir, se trata de diseñar una promoción inmobiliaria cuya ejecución está próxima en el tiempo, de forma que se pueda comenzar la edificación del solar o rehabilitación del inmueble en un plazo no superior a un año.

El esquema a desarrollar para la aplicación del método residual estático es el siguiente:

Figura 23. Esquema de las fases contempladas en la aplicación del método residual estático



El desarrollo de cada una de las 5 fases mencionadas se expone a continuación:

1) Determinación de la promoción inmobiliaria más probable

En el supuesto que se desconozca la promoción inmobiliaria a realizar, se aplicará el principio del mayor y mejor uso. En el caso que se conozca fehaciente la promoción inmobiliaria que se va a desarrollar, se aplicarán los usos y demás parámetros urbanísticos considerados por la misma.

Debemos tener en cuenta que el valor del suelo finalmente obtenido dependerá del acierto en el diseño de la promoción inmobiliaria; es decir, en promociones

inmobiliarias erróneas o mal diseñadas, el valor del suelo se verá afectado por ésta situación, pudiendo dar como resultado un valor del suelo inferior al que resultaría de haber considerado una promoción más acertada, debiendo advertir tal circunstancia en el informe de valoración correspondiente.

La determinación del mayor y mejor uso dependerá del derecho que otorgue el planeamiento a cada suelo. En los instrumentos de planeamiento se establecerá el uso global, el uso pormenorizado, la categoría y tipología de cada uso a que puede destinarse el suelo.

El método residual estático, basado en valores actuales según la propia definición, se aplica para el cálculo de suelo urbano consolidado, es decir, cuando el suelo tiene la condición de solar, esto es: el suelo se encuentra totalmente urbanizado, está emplazado con frente a una vía pública y tiene señaladas alineaciones y rasantes.

En esta categoría de suelo, el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios coincide con el aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real: aprovechamiento que se puede materializar en el solar, sin tener que ceder aprovechamiento urbanístico alguno a la Administración.

2) Estimación de los costes de construcción y gastos de la promoción

Los gastos que se generan en una promoción inmobiliaria los podemos desglosar de la forma siguiente (66):

$$\Sigma C_i = C_S + C_C + H_F + G_F + G_P + G_{FI} + G_C$$

Donde,

ΣC_i : Suma de todos los costes de construcción y gastos de promoción.

C_S : Costes inherentes al solar.

C_C : Costes de construcción por contrata.

H_F : Honorarios facultativos.

G_F : Gastos fiscales no recuperables que gravan la construcción.

G_P : Gastos de promoción imputables a la construcción y al suelo.

G_{FI} : Gastos de financiación.

G_C : Gastos de comercialización.

El desarrollo de cada término es idéntico al indicado en el método del coste, añadiéndose los costes *inherentes al solar* (C_S), que comprende los siguientes conceptos:

- Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (ITP) y actos jurídicos documentados (AJD).

- Gastos documentales por adquisición de terrenos: escritura pública y registro de la propiedad.

Además, formando parte de los gastos de la promoción, hay que añadir los gastos financieros (GFI), y los gastos de comercialización, completándose así la fórmula general de la promoción inmobiliaria.

3) Estimación del valor de mercado del inmueble a promover

Se puede calcular por cualquiera de los métodos de obtención del valor de un inmueble para la hipótesis de edificio terminado: método de comparación, o bien método del análisis cualitativo cuando no existe información comparable.

4) Estimación del margen de beneficio del promotor

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información que se disponga sobre promociones semejantes, atendiendo a sus similares características y emplazamiento, así como a los gastos financieros y de comercialización frecuentes.

El margen de beneficio responde a la siguiente expresión:

$$b = 1,5 \times (\text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo})$$

Donde,

- Tasa libre de riesgo: deuda pública entre 2 y 6 años.
- Prima de riesgo: prima en función del tipo de inmueble.

Si tenemos en cuenta la Orden ECO/805/2003, las primas de riesgo y los márgenes de beneficio²²⁶, durante los tres primeros años, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la citada Orden, no podrán ser inferiores a los que a continuación se indican:

Tabla 48. Prima de riesgo en función del tipo de inmueble

Tipo de Inmueble	Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencial:	
Viviendas primera residencia	8
Viviendas segunda residencia	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencia de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

²²⁶ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración ...*op.cit.*, p. 13706

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo mínima se obtendrá ponderando las primas de riesgo mínimas señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tabla 49. Margen de beneficio del promotor según el tipo de inmueble

Tipo de Inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencial:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificio de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencia de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Aunque se ha superado el plazo de 3 años fijado en la Orden ECO 805/2003, lo cierto es que se siguen aplicando los porcentajes indicados. En cualquier caso, hasta que se establezca reglamentariamente, para la determinación del margen se elegirá el valor que resulte mayor de aplicar la expresión del margen en función de la tasa libre de riesgo más prima de riesgo, incrementados en un 50% y la tabla antes indicada.

Cuando se tenga en cuenta la financiación ajena, los márgenes sin financiación señalados deberán ser modificados en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento: endeudamiento para financiar una inversión; esta deuda genera un coste financiero –intereses– pero si la inversión genera un ingreso mayor a los intereses a pagar, el excedente pasa a aumentar el beneficio de la empresa) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

5) Cálculo del valor de mercado del inmueble

Para calcular el valor de mercado del inmueble, en el caso que nos ocupa del suelo, aplicamos la fórmula general de la promoción inmobiliaria, que se puede describir de la siguiente forma (67):

$$V_V = V_R + C_S + C_C + H_F + G_F + G_P + G_{FI} + G_C + B_P$$

Donde,

V_V : Valor en venta del producto inmobiliario.

V_R : Valor del suelo.

G_S : Gastos inherentes al suelo.

C_C : Coste de ejecución por contrata de la construcción.

- H_F : Honorarios facultativos asociados a la construcción.
- G_F : Gastos fiscales que gravan la construcción.
- G_P : Gastos de promoción asociados a la construcción y al suelo.
- G_{FI} : Gastos financieros considerados en la promoción.
- G_C : Gastos de comercialización.
- B_P : Beneficio de la promoción

El valor del suelo (V_R) se calcula como residuo de la expresión (67), obteniendo (68):

$$V_R = V_V - (G_S + C_C + H_F + G_F + G_P + G_{FI} + G_C + B_P)$$

Esta expresión se deberá aplicar a todos y cada uno de los usos considerados en la promoción inmobiliaria.

A la expresión anterior habrá que deducir además, llegado el caso, las obras de urbanización pendientes para que el suelo tenga la condición de solar, así como el resto de las cargas urbanísticas que graviten sobre el objeto de valoración.

Dependiendo de la normativa aplicada tendremos las siguientes expresiones:

3.7.3.3 Normativa catastral. R.D. 1020/1993

Considera la siguiente expresión (69):

$$V_V = 1,4 \cdot (V_R + V_C) \cdot F_I$$

Donde,

- V_V : Valor en venta del producto inmobiliario, en euros por metros cuadrado construido.
- V_R : Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado construido.
- V_C : Valor de la construcción en euros por metro cuadrado construido, en el que se incluye el coste de ejecución por contrata, más los honorarios profesionales que intervienen en la construcción, más los impuestos que gravan la misma (Circular 8.04/1990 de 26 de febrero del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria).
- F_I : Factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliario análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Con el fin de modular adecuadamente el componente de gastos y beneficios, se puede aplicar orientativamente un F_I en cada municipio en función de su MBR, según el siguiente cuadro:

Tabla 50. Valor orientativo del factor FI

ZONA	FI	(G+B)xFI
MBR1	1,14285714	1,6
MBR2	1,07142857	1,5
MBR3	1	1,4
MBR4	0,92857143	1,3
MBR5	0,85714286	1,2
MBR6	0,78571429	1,1
MBR7	0,71428571	1

Fuente. Anexo 6 de la Circular del Catastro de 15-12-2004

Despejando V_R de la expresión (69) obtendríamos el valor residual del suelo (70):

$$V_R = \frac{V_V}{1,40 \cdot FI} - V_C$$

Expresión en la que el valor central de los gastos y beneficios de la promoción suponen el 28,57% del valor de venta.

3.7.3.4 Normativa para ciertas finalidades financieras. Orden ECO/805/2003

Partiendo de la expresión (67) y teniendo en cuenta que:

$$\Sigma C_i : G_S + C_C + H_F + G_F + G_P + G_{FI} + G_C$$

B_P : Beneficio de la promoción que se puede expresar como un porcentaje respecto al valor de venta del producto inmobiliario ($B_P = b \times V_V$).

Despejando el valor del suelo, y sustituyendo V_R por F , y V_V por VM obtenemos la fórmula adoptada por la normativa hipotecaria para cada uno de los usos considerados: $F = VM - b \times VM - \Sigma C_i$ es decir (71):

$$F = VM \cdot (1 - b) - \Sigma C_i$$

Donde,

F : Valor del terreno o inmueble a rehabilitar, teniendo en cuenta la superficie de cada uso considerado: $F = \Sigma (F_i \times S_i)$.

VM : Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado, en función de los usos considerados.

b : Margen o beneficio del promotor en tanto por uno. Será función de los usos considerados.

ΣC_i : Cada uno de los pagos necesarios considerados.

3.7.3.5 Reglamento de la Ley del Suelo (R.D. 1492/2011)

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión (72):

$$V_{RS} = \frac{V_V}{K} - V_C$$

Siendo:

V_{RS} : Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_V : Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

V_C : Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

K : Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizados destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

3.7.4 MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

3.7.4.1 Requisitos para la utilización del método

Para la utilización del método residual dinámico será necesario que se cumplan, además de los requisitos especificados para el método residual estático, la existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.

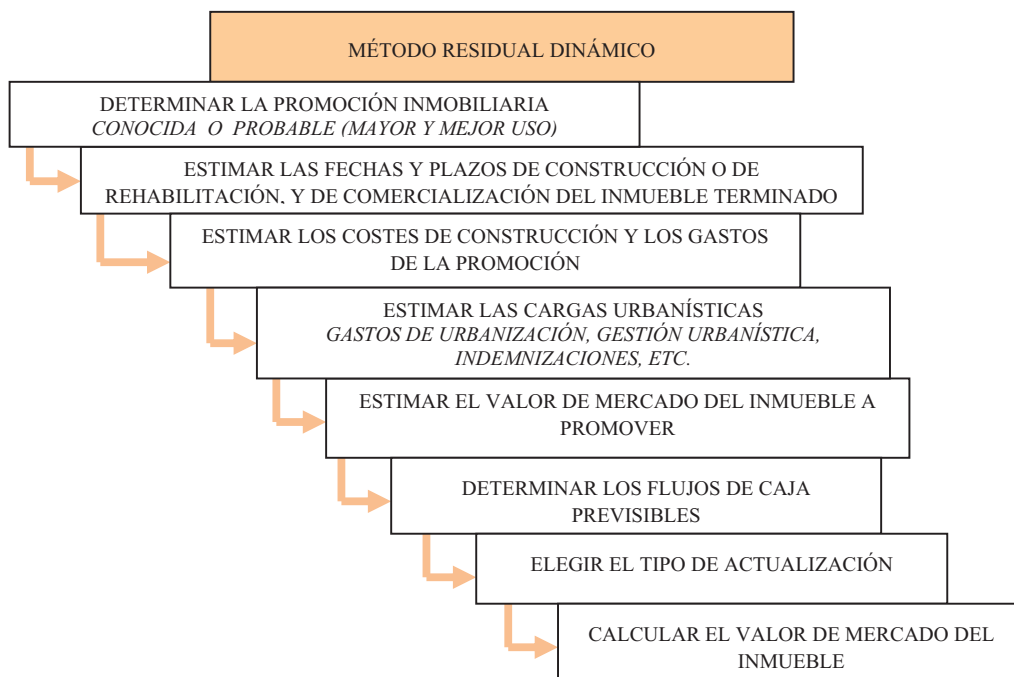
3.7.4.2 Procedimiento de cálculo

El método residual dinámico en un procedimiento de análisis de inversiones que se basa en la aplicación de valores esperados, es decir se trata de diseñar una promoción inmobiliaria cuya ejecución está lejana en el tiempo, de forma que ha de transcurrir un plazo superior a un año para que se pueda comenzar la edificación del solar o rehabilitación del inmueble.

De acuerdo con lo anterior, estará justificado la aplicación de este método en el supuesto de que nos encontremos ante un suelo urbano no consolidado, o bien en suelo urbanizable, donde el factor tiempo es un componente importante a tener en cuenta a la hora de realizar la valoración del suelo.

El esquema a desarrollar para la aplicación del método residual dinámico es el siguiente:

Tabla 51. Esquema de las fases contempladas en la aplicación del método residual dinámico



3.7.4.3 Cálculo del valor de mercado del inmueble

El valor del inmueble objeto de tasación calculado por el método residual dinámico, se obtendrá mediante la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y pagos, a los que se aplicará el tipo de actualización fijado, de acuerdo con la siguiente fórmula (73):

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En donde,

- F : Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
- E_j : Importe de los cobros previstos en el momento J.
- S_k : Importe de los pagos previstos en el momento K.
- t_j : Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
- t_k : Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
- i : Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

3.8 MÉTODO DEL ANÁLISIS CUALITATIVO

En primer lugar, y antes de describir en profundidad el método del análisis cualitativo, que desarrollaremos en este apartado y en el capítulo 6, consideramos oportuno hacer una breve mención a sus orígenes.

Este método es producto de las investigaciones desarrolladas por D. Eduardo Salinas Damián (1994), director que fue de la Unidad de Estudio y Formación en Valor de la Propiedad y Patrimonio de la Universidad Politécnica de Valencia (UPV), y profesor de esta Universidad, en la que impartió durante décadas la docencia, dando a conocer las metodologías de valoración en general, y de este método en particular, dentro y fuera de la UPV. Miembro de Fórum-Unesco, fue Decano del Consejo Científico de la *Sociedad Española de Valoradores, Propiedad y Patrimonio* desde los inicios de su constitución en el año 1997.

Impartió su maestría en el campo de la valoración en la práctica totalidad de las ciudades españolas (colegios profesionales, universidades y entidades públicas y privadas), habiendo asistido a sus clases magistrales más de 4.500 alumnos de postgrado de diversas áreas de conocimiento. Impartió cursos de postgrado en Cuba (Gestión y Valoración de Inmuebles) y en la Universidad de Lusiada (Lisboa); también participó en

multitud de conferencias y publicaciones en Lisboa, Quebec, Porto, Melbourne, Covilhá, Santarém, Veracruz, Cartagena de Indias, etc.

Se trata de un método de valoración que se puede clasificar como método empírico, al no disponer de los trabajos de investigación previos llevados a cabo por su autor, y que han dado lugar a la parametrización de las cualidades de valor que propone el método.

Como investigador es normal, y hasta se tiene el deber de cuestionar las cualidades de valor y la parametrización utilizada por el método, y ello precisamente por desconocer el origen de los valores adoptados, que a simple vista y sin mayores consideraciones pueden parecer arbitrarios, o bien preguntarse por qué se ha elegido una cualidad y no otra, o bien cuestionar el alcance de la parametrización de una determinada cualidad. Indudablemente, del trabajo final de investigación se obtendrá como resultado unos valores justificados científicamente, que o bien ratifiquen los valores propuestos por el método o bien modifiquen los mismos.

En el caso particular de la vivienda nos encontramos con 40 cualidades de valor, y debido a la magnitud del proyecto, se ha focalizado el presente trabajo en la parametrización del nivel socioeconómico, como cualidad extrínseca por excelencia relacionada con la localización del inmueble.

Ahora bien, aunque nos encontramos ante un método que se puede catalogar de empírico, lo expuesto anteriormente no invalida en absoluto la aplicación del mismo, ya que la validez del método se ha podido constatar mediante la experiencia profesional por la práctica habitual, en multitud de ocasiones y por diferentes profesionales, corroborando la bondad del método y la adecuación de éste a la realidad del mercado inmobiliario.

Así, se ha aplicado frecuentemente, y con exclusión de otros métodos, por los profesionales integrantes de la *Sociedad Española de Valoradores, Propiedad y Patrimonio*, durante 17 años; también nos consta que el método del análisis cualitativo ha sido aplicado en trabajos de valoración realizados para la Administración (p.e Seguridad Social) y en valoraciones realizados para y por la antigua Renfe, hoy Adif (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) de la que formé parte como Jefe de Urbanismo de Andalucía y Extremadura durante 20 años, con resultados satisfactorios.

Se trata de un método estructurado, cuyo punto de partida son las cualidades de valor, previamente definidas, que posee el objeto de tasación, y mediante las cuales, se crea una distribución algebraica con la finalidad de obtener el valor del inmueble en su conjunto. Por una parte se calcula el valor correspondiente al suelo en función de las cualidades inherentes a la posición geográfica que ocupa en la ciudad, y por otra el valor de la edificación en función de sus características constructivas y estado en el que se encuentra, respondiendo a la siguiente expresión (74):

$$V_I = V_R \cdot S_C \cdot K$$

Siendo,

- VI: Valor final del inmueble, expresado en euros.
- VR: Valor unitario del estado actual del inmueble, expresado en euros por metro cuadrado construido. Es función del valor del suelo y del valor de la edificación. Varía en función del inmueble (vivienda, local comercial, plaza de aparcamiento, trastero, etc.). En particular en el caso de la vivienda plurifamiliar, este valor de repercusión se distribuye en árbol de acuerdo con las expresiones 83 a 87.
- Sc: Superficie construida total, incluida la parte proporcional de superficie destinada a los elementos comunes de la edificación.
- K: Coeficiente de mercado en función del nivel socioeconómico de la zona en la que se localiza el inmueble. Este coeficiente, de carácter económico, representa el conjunto de personas de un nivel socioeconómico determinado, que van a poder hacer frente, con las debidas garantías, a unos pagos concretos en unos momentos determinados.

Otra de las circunstancias favorables a tener en cuenta en la aplicación de este método, es que los resultados obtenidos en el período de 2003 a 2008 no se han visto contaminados por la sobrevaloración ni por los elementos especulativos, ya que la valoración del inmueble, y en particular la determinación del valor de la vivienda, se obtiene en función de las cualidades intrínsecas y extrínsecas propias de la misma, sin tener en cuenta las apetencias a veces desmesuradas de la oferta, que en ocasiones se ve influenciada por agentes externos espurios, en un mercado que según los expertos (cfr. Fernández Pirla, 1993) es relativamente libre, más bien opaco, imperfecto y escasamente normal.

Como veremos más adelante, la elección de las cualidades de valor, clasificadas a su vez en intrínsecas y extrínsecas, es coherente con la teoría del valor y de la valoración descrita en el Capítulo 2.

Para determinar el valor del suelo, el método se basa en los tres pilares básicos: jerarquización social, distancia a centro de negocios y cualificación del espacio urbano, considerando un total de 17 cualidades de carácter extrínseco. En la tabla 82 se enumeran dichas cualidades.

En cuanto al valor de la edificación, se parte del valor de la construcción según el nivel de construcción en función del equipamiento de la vivienda (tabla 57 del capítulo 6) y en función del salario mínimo interprofesional en el momento al que está referida la valoración. Por otra parte, el valor de la construcción se ve afectado por la concurrencia debido a la antigüedad (véase tabla 58), y por otras 22 cualidades de carácter intrínseco, que se combinan entre sí. En el apartado 6.1.1 se enumeran y se indica la parametrización de cada una de las cualidades. Como resultado, se obtiene un valor de repercusión de la edificación por metro cuadrado construido, corregido en función de la antigüedad de la edificación y de las obras que se hayan ejecutado en la vivienda desde

el inicio de su construcción y a lo largo de su vida. De esta forma el tasador verificará en el momento de la valoración la realidad física en la que se encuentra la vivienda.

Este método de valoración lo podemos encontrar descrito con suficiente amplitud en la publicación "*Tasación de Inmuebles*"²²⁷.

3.8.1 CONSIDERACIONES GENERALES

El método del análisis cualitativo consiste en determinar, de una forma objetiva²²⁸, el valor de tasación de un bien inmueble, en función de las cualidades de valor que posee en particular cada objeto de tasación.

No obstante, con objeto de analizar el método del análisis cualitativo junto con el resto de los métodos utilizados en la práctica habitual, además de lo ya indicado en el apartado anterior, se describe brevemente a continuación algunos aspectos del mismo.

Según hemos indicado en repetidas ocasiones, se define la palabra valor como: «cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente». En el campo de la valoración, conviene matizar y profundizar en esta definición, así podemos definir el valor como el grado de estimación en que se tiene un objeto según su

MÉRITO	UTILIDAD	VENTAJAS	AFECTOS
--------	----------	----------	---------

Es decir, al observar un objeto de tasación, será necesario determinar todas y cada una de las cualidades cuantificables que reconozcamos y diferenciamos, estableciendo su pertenencia a las cualidades que definen el valor, clasificadas según su mérito, utilidad y ventajas.

Las cualidades afectivas se caracterizan por su subjetividad, no siendo posible su cuantificación y, por lo tanto, no las deberemos considerar en ningún caso, ya que debido al componente afectivo, para algunas personas esa cualidad afectiva valdrá mucho y para otras poco, a pesar de que el precio del objeto en ambos casos sea el mismo. Un caso especial de lo anteriormente dicho es la expropiación, que considera un componente afectivo –premio de afección– fijado en un 5% del valor del bien expropiado, y cuyo significado es precisamente el afecto del expropiado a la cosa que se le despoja en razón de la utilidad pública y del interés general. En el resto de los supuestos, para valorar el componente afectivo hay que recurrir al circuito de la subasta.

De acuerdo con lo expresado anteriormente para proceder a la tasación de un bien inmueble seguiremos los siguientes pasos:

²²⁷ SALINAS DAMIÁN. E. *Tasación de inmuebles...op.cit.* 229 p.

²²⁸ Al asumir el método del análisis cualitativo, dos tasadores aplicando las mismas cualidades y ecuaciones de cálculo, llegarán al mismo resultado, aunque siempre existirá cierta subjetividad inherente a la persona a la hora de determinar el grado de la cualidad.

1. Definición e identificación del objeto de valoración.
2. Determinación de las cualidades de valor del objeto.
3. Parametrización de las cualidades de valor.
4. Aplicación de las ecuaciones de cálculo para obtener el valor de inmueble.

3.8.2 DEFINICIÓN DEL OBJETO DE TASACIÓN

La identificación correcta del objeto de valoración es condición indispensable para proceder a su valoración. En muchas ocasiones no se reconoce adecuadamente el bien inmueble a valorar; ésta es una de las razones, aunque no la única, de que el informe de tasación realizado por distintos tasadores arroje una dispersión inadmisibile.

Para identificar el objeto de tasación será necesario que reconozcamos todas las cualidades tanto intrínsecas como extrínsecas del mismo y, que además, determinemos el conjunto de derechos y obligaciones consolidados que gravitan sobre el objeto. El valor del mismo se obtendrá como sumatorio de las cualidades intrínsecas, más el sumatorio de las cualidades extrínsecas, más el sumatorio de los derechos consolidados, menos el sumatorio de las cargas, respondiendo a la siguiente expresión:

$$\text{VALOR} = \sum \text{CUAL-INTR.} + \sum \text{CUAL-EXTR.} + \sum \text{DERECHOS} - \sum \text{CARGAS}$$

3.8.3 CUALIDADES QUE INFLUYEN EN LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Una vez identificado correctamente el objeto procedemos a analizar las cualidades que posee. Para ello las clasificamos en dos subconjuntos:

a) *Cualidades intrínsecas*: son aquéllas que son observables desde los delimitadores en el espacio hacia el interior, incluyendo los delimitadores.

b) *Cualidades extrínsecas*: son aquéllas que son observables desde los delimitadores en el espacio hacia el exterior, no incluyendo a los delimitadores. Estas cualidades están relacionadas con la jerarquización social, la distancia a centro de negocios y con la cualificación del espacio urbano por ejemplo.

Tanto las cualidades intrínsecas como extrínsecas se distribuyen al mismo tiempo según su mérito, utilidad y ventajas.

Cada objeto de tasación vendrá determinado por sus cualidades intrínsecas y extrínsecas.

En la publicación anteriormente mencionada se describen pormenorizadamente las cualidades de valor de los siguientes objetos:

- 1.- Parcela urbana (solar) para un edificio.
- 2.- Parcela urbana (solar industrial) para nave industrial.
- 3.- Vivienda piso en una planta-dúplex, primera residencia.

- 4.- Vivienda unifamiliar (aislada/adosada-casa), 1ª residencia.
- 5.- Local comercial.
- 6.- Edificio antiguo.
- 7.- Aparcamiento (independiente).
- 8.- Aparcamiento (edificio).
- 9.- Trastero.
- 10.- Nave industrial (asentamiento suelo industrial).
- 11.- Nave industrial (asentamiento urbano).

3.8.4 PARAMETRIZACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR

En esta fase del proceso y una vez determinado las cualidades de valor según su mérito, utilidad y ventajas, y previamente clasificadas según que sean cualidades intrínsecas o extrínsecas, se ha procedido a su parametrización, de forma que a cada cualidad se le podrá asignar un componente económico en función del resto de cualidades.

Así, por ejemplo, no tendrá la misma repercusión económica la calidad o nivel de urbanización en una vivienda que se localice en una zona con nivel socioeconómico medio-bajo, que en otra zona cuyo nivel socioeconómico sea alto-medio, si permanecen invariantes el resto de cualidades, de igual forma, tendrá distinto valor de repercusión una vivienda localizada en zona 2 y que su nivel socioeconómico sea medio-medio, que otra que localizándose en la misma zona 2 y su nivel socioeconómico sea alto-alto, aunque el resto de cualidades sea el mismo, una vivienda y otra arrojarán valores distintos.

En los apartados 6.1.1 y 6.1.2 se indican las cualidades de valor de la vivienda plurifamiliar y unifamiliar así como su parametrización.

Como un caso especial, se indica a continuación las cualidades del local comercial, ya que este es un objeto que se puede calificar de especial y que en ocasiones tiende a la confusión, así tenemos:

CUALIDADES INTRÍNSECAS

1. Mérito
 - 1.1. Superficie y configuración
 - 1.1.1. Superficie construida.
 - 1.1.2. Superficie útil.
 - 1.1.3. Longitud de fachada principal.
 - 1.1.4. Longitud media de fondo.
 - 1.2. Calidad

1.2.1. Nivel de construcción	
Bajo	1,000
Medio	2,000
Alto	3,000
Muy alto	4,000

1.2.2. Antigüedad (años)

2. Utilidad

2.1. Uso y destino.

2.2. Polivalencia de uso.

2.3. Equipamiento/instalaciones:

2.3.1. Detección de incendios.

2.3.2. Alarma.

2.3.3. Aire acondicionado.

2.3.4. Calefacción.

2.3.5. Aseos.

2.3.6. Música ambiental.

2.3.7. Central telefónica.

2.3.8. Elementos decorativos.

Ninguna de las cualidades anteriores está parametrizada.

3. Ventajas

3.1. Altura libre.

3.2. Accesibilidad.

3.3. Forma.

La forma del local tiene una incidencia cualitativa y cuantitativa importante en la valoración de este objeto.

Para el estudio de la influencia de la forma del local se tienen en cuenta cuatro coeficientes correctores distintos, que nos dará la superficie de módulo equivalente, de manera que obtendremos un coeficiente adimensional que introduciremos en las ecuaciones de cálculo (75):

$$C = \frac{S_{ME}}{S_U}$$

Siendo,

S_{ME} : Superficie de modulo equivalente obtenido en función de la forma del local, que se calcula modulando el mismo de acuerdo con las reglas establecidas.

S_U : Superficie útil del local

Superficie de módulo equivalente (S_{ME})

Decimos que el local tiene categoría comercial cuando en el entorno de 100 metros se contabilizan un mínimo de 5 puntos. En este caso, cuando accedemos al local, si éste tiene n lados (más de 4) procederemos a modularlo.

El estudio se ha realizado para locales pertenecientes a un edificio; en consecuencia, los parámetros que definen al local son: el paramento que linda con la calzada (fachada/fachadas), los paramentos que definen los elementos comunes del edificio que contiene al local, y los paramentos que son lindantes con otros edificios.

La modulación se realiza siguiendo tres reglas, de manera que la modulación es única:

- a) El recorrido ha de ser único, éste se inicia desde la calle alrededor de los elementos comunes del edificio: escalera, ascensor, etc.
- b) Dos líneas de contacto no pueden cortarse.
- c) Las líneas de modulación serán lo más ortogonal posible a la calzada, siguiendo la dirección de las paredes del cerramiento del local, salvo en el caso de que se corten las líneas de modulación, que en ese caso, al tener que cumplir la regla b) la línea de modulación será horizontal.

Las líneas de modulación o líneas de contacto son líneas ficticias que se introducen en el local para cambiar la forma de n lados a módulos cuadriláteros o triángulos siguiendo las reglas anteriores, con preferencia de la forma cuadrilátera a la triangular, ya que ésta tiene depreciación.

La ecuación de cálculo de la superficie de módulo equivalente responde a la siguiente expresión (76):

$$S_{ME} = C_F \cdot C_{CFA} \cdot C_{CC} \cdot C_{CNA}$$

Siendo,

S_{ME} : Superficie de módulo equivalente.

C_F : Coeficiente de forma. Se consideran dos formas distintas: cuadrilátera, cuyo valor es 1,00 y triangular, cuyo valor es 0,95, teniendo esta forma una pérdida del 5%.

C_{CFA} : Es un coeficiente acumulativo y multiplicador, de forma que tiene en cuenta la posición relativa del módulo en cuestión dentro del local con respecto a la calle. Cada línea de modulación tiene asociado un coeficiente de 0,95, de forma que el coeficiente C_{CFA} del primer módulo iniciando el recorrido desde la calle será 1,00, el 2º módulo vendrá afectado por un coeficiente C_{CFA} de 0,95, el 3º módulo tendrá un coeficiente de 0,90, el 4º de 0,86, y así sucesivamente.

C_{CC} : Coeficiente corrector de contacto. Este coeficiente relaciona la forma del módulo tomando como referencia el cuadrado, al ser este el polígono con mayor superficie y menor perímetro. Este coeficiente responde a la siguiente expresión (77):

$$C_{CC} = \sqrt{\frac{L_C}{\sqrt{S_M}}}$$

Siendo,

L_C : Longitud de contacto de cada módulo. En el 1º módulo es la fachada y en los módulos sucesivos es la línea de contacto entre módulos.

S_M : Superficie útil de cada módulo.

CUALIDADES EXTRÍNSECAS

1. Mérito

1.1. Zona

1.1.1. Nivel socioeconómico

Bajo

- Bajo.
- Medio.
- Alto.

Medio

- Bajo.
- Medio.
- Alto.

Alto

- Bajo.
- Medio.
- Alto.

Cada nivel socioeconómico tiene asociado un valor concreto.

1.1.2. Distancia a centro

Zona 1 (centro)	4,000
Zona 2	3,000
Zona 3	2,000
Zona 4	1,000

El concepto de distancia a centro surge a raíz de la observación del desarrollo de las ciudades; éstas nacen apoyadas en una barrera natural o artificial, un monte, una ladera o su cima, según el momento de su nacimiento. El mar o el ferrocarril han supuesto la contención del desarrollo de las ciudades en el pasado; ahora son las autovías y autopistas las grandes barreras para el

desarrollo de las ciudades y se tardará muchos años en saltarlas como sucedió en su momento con el ferrocarril.

La forma de determinar cada zona se ha indicado en el apartado 2.2.1 del capítulo 2. Por otra parte, en la figura 7 podemos ver las zonas de compresión de la ciudad, que son zonas proclives al deterioro²²⁹.

1.1.3. Carácter de la calle

Peatonal	0,0300
Pasaje	0,0100
Circulación rodada	0,0000

1.1.4. Calidad de urbanización

Buena.
Regular.
Mala.

1.1.5. Nivel de urbanización

Bajo.
Medio.
Alto.
Muy alto

Los valores son los mismos que los indicados en la tabla 59.

1.1.6. Categoría comercial de la calle.

La categoría comercial de la calle es función del número de locales con actividad comercial que hay en un radio de 100 metros, tomando como centro el centro del local objeto de valoración; es decir, a mayor número de locales con actividad comercial, mayor categoría comercial tendrá la calle.

El método contempla cuatro tipos distintos de locales a los que asigna un peso distinto, así tenemos:

- A los locales que venden sus productos sin marca comercial acreditada se les asigna 1 punto.
- A los locales con marca comercial acreditada se les asignan 2 puntos.
- A los supermercados se les asigna 3 puntos.
- A los centros comerciales y mercados centrales se les asignan 5 puntos.

En función del número de puntos que tengamos en un radio de 100 metros obtendremos la categoría comercial, y en función de ésta nos dará el nivel comercial que introduciremos en las ecuaciones de cálculo.

La categoría y por lo tanto el nivel comercial atiende a los siguientes valores:

²²⁹ McMICHAEL, S. L. *Tratado de Tasación...op.cit*, p. 42.

Tabla 52. Determinación de la categoría comercial y nivel comercial

Categoría comercial	Σ Puntos	Nivel comercial	Coefficiente de valor
Muy alta	> 60	Muy alto	12
Alta	40 a 60	Alto	8
Medio-alta	30 a 40	Medio-alto	6
Media	20 a 30	Medio	4
Medio-baja	10 a 20	Medio-bajo	3
Baja	0 a 10	Bajo	2

2. Utilidad (ΣC_{UZ})

2.1. Zona

2.1.1. Localización

Próxima a centros de reconocimiento público	0,0500
Resto de situaciones	0,0000

2.1.2. Calidad stock edificado

Baja	0,0010
Media	0,0050
Alta	0,0100

2.1.3. Usos característicos del barrio

3. Ventajas

3.1. Zona

3.1.1. Comunicaciones

Existe a menos de 100 m.	0,0400
Existen entre 100 y 200 m.	0,0300
Existe a más de 200 m.	0,0010

3.1.2. Equipamiento deportivos / escolares

Existe a menos de 250 m.	0,0500
Existen entre 250 y 500 m.	0,0350
Existe a más de 500 m.	0,0010

3.1.3. Sociales y asistenciales

Existe a menos de 250 m.	0,0200
Existen entre 250 y 500 m.	0,0100
Existe a más de 500 m.	0,0010

3.1.4. Zonas verdes y espacios libres

Existe a menos de 250 m.	0,0200
Existen entre 250 y 500 m.	0,0100
Existe a más de 500 m.	0,0010

3.1.5. Distancia a centro de compras	
Existe a menos de 250 m.	0,0300
Existen entre 250 y 500 m.	0,0200
Existe a más de 500 m.	0,0010
3.1.6. Proximidad de aparcamiento	
En el propio edificio	0,4000
A menos de 100m.	0,2500
Entre 100 y 500 m.	0,1500
A más de 500 m.	0,0000

3.8.5 ECUACIONES DE CÁLCULO

Las ecuaciones de cálculo para determinar el valor del local comercial responden a las siguientes expresiones:

$$V_{TLCO} = V_R \times S_C \times K \quad (78)$$

Siendo,

V_{TLCO} : Valor final de tasación del local comercial (€).

V_R : Valor unitario del estado actual del inmueble (€/m²c).

S_C : Superficie construida a efectos de cálculo (m²).
incluye participación de elementos comunes.

K : Coeficiente de mercado asociado al nivel socioeconómico.

Valor unitario del estado actual del inmueble (V_R).

$$V_R = V_{SV} + V_{CO} \times (1 - C_{DT}) \quad (79)$$

V_{SV} : Valor repercusión de suelo destinado a local (€/m²c).

V_{CO} : Valor unitario de construcción para locales (€/m²c).

C_{DT} : Coeficiente de depreciación total.

Valor repercusión de suelo destinado a local (V_{SV}).

$$V_{SV} = V_B \times N_{IVEL} \times S_{ME} / S_U \times \Sigma C_Z \times [1 + (I - i)] \quad (80)$$

V_B : Coeficiente base de repercusión de suelo sobre m² construido en local (€/m²c). El método lo fija para el uso (local) en 50 €/m²c.

N_{IVEL} : Nivel comercial en función de la categoría comercial y del número de locales del entorno.

ΣC_Z : Coeficiente de cualidades de zona: mérito, ventaja y utilidad.

I : Interés medio de los cinco últimos años del índice de referencia de los préstamos hipotecarios (irph) o del que sustituya.

i : interés actual del irph o índice similar que le sustituya.

Valor unitario de construcción para locales (V_{CO})

$$V_{CO} = [(V_{BC} + 31 \times N_C) \times 1,208] \times [(S_m - 377 / 377) + 1] \quad (81)$$

V_{BC} : Coeficiente base unitario de construcción de local (€/m²c). El método lo fija para local en 170 €/m²c.

N_C : Coeficiente de nivel de construcción del local.

S_m : Salario mínimo interprofesional actual (€/mes).

Coeficiente de depreciación total (C_{DT}).

$$C_{DT} = C_A \times \Sigma C_{VE} \quad (82)$$

C_A : Coeficiente de depreciación por antigüedad. Valor tabla 58.

ΣC_{VE} : 1,00, ya que no hay ninguna cualidad del edificio que se traslade al local.

Marco teórico y estado de la cuestión

Capítulo 4

ÍNDICE

4.1 BASES TEÓRICA	211
4.2 ESTADO ACTUAL DEL CONOCIMIENTO DEL PROBLEMA	212
4.2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS	215
4.2.2 VALORACIONES DE BIENES INMUEBLES. DEFINICIÓN	219
4.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	224
4.3.1 DISPERSIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA VALORACIÓN	225
4.3.2 ASOCIACIONES EN EL ÁMBITO DE LA VALORACIÓN	226
4.3.2.1 Asociación de ámbito internacional	227
4.3.2.2 Asociaciones en España	228
4.3.2.3 Sociedades de tasación homologadas por el Banco de España	230
4.3.3 DIVERSIDAD DE PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN LA VALORACIÓN	231
4.3.4 INCIDENCIA DE LA COMPRA DE LA VIVIENDA EN EL PRESUPUESTO FAMILIAR O UNIDAD DE CONVIVENCIA.....	235
4.3.5 LA RESPONSABILIDAD DE LA VALORACIÓN EN LA CRISIS DEL SECTOR	236
4.4 ESTANCAMIENTO DE LA TEORÍA DEL VALOR.....	241
4.5 PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	243
4.5.1 DELIMITACIÓN	243
4.5.2 METODOLOGÍA EMPLEADA Y LÓGICA DE LA INVESTIGACIÓN.....	243

4.1 BASES TEÓRICAS

Para analizar el estado de la cuestión se ha recopilado información sobre la teoría del valor, los métodos de valoración aplicados, las distintas metodologías utilizadas y los criterios de valoración; asimismo, se ha recopilado, según los expertos, las cualidades de valor que influyen en la valoración. En definitiva, nos hemos propuesto compilar las bases teóricas que servirán para nuestra investigación. A tal fin se ha recurrido a las siguientes fuentes de información:

- Publicaciones de monografía sobre valoración inmobiliaria, recopilando los criterios y tesis mantenidas por los autores.
- Tesis doctorales sobre materias afines.
- Artículos publicados en revistas especializadas, recopilando los criterios y análisis realizados por los autores.
- Artículos firmados y difundidos por internet.
- Base de datos del Instituto Nacional de Estadística. Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) y Encuesta Continua de Hogares (ECH), etc.
- Publicaciones y bases de datos del Banco de España sobre diversas cuestiones relacionadas con el sector inmobiliario.
- Bases de datos y publicaciones del Ministerio de Fomento, sobre legislación y normativa de aplicación en valoración inmobiliaria y vivienda.
- Opinión directa de 53 expertos del sector, a través de una encuesta de 33 preguntas enmarcada en la metodología Delphi, que nos ayudará a contrastar la teoría del valor refrendada por multitud de autores e investigadores con la práctica profesional habitual.
- Consulta directa con el equipo de investigadores de la Universidad de Córdoba dirigidos por D. José María Caridad y Ocerín: D^a. Nuria Ceular Villamandos y D^a Julia Núñez Tabales, sobre la aplicación de las Redes Neuronales Artificiales a la valoración inmobiliaria.
- Consulta directa con el investigador D. Jorge Chica Olmo, profesor de la Universidad de Granada, sobre la aplicación de la Teoría de las Variables Regionalizadas a la valoración inmobiliaria.

- Transmisión oral del concepto de valoración y aplicación del método del análisis cualitativo, desarrollado por el investigador y profesor de la Universidad Politécnica de Valencia D. Eduardo Salinas Damián, a través de 15 años de vivencias en común relativas al ámbito de la valoración.

El objetivo del análisis de la documentación extraída es dar respuesta a cuestiones tales como:

- ✓ ¿qué métodos de valoración utilizan los profesionales en la práctica habitual actual?
- ✓ ¿cuáles son las cualidades de valor que hay que tener en cuenta al valorar la vivienda?
- ✓ ¿ha existido sobrevaloración de la vivienda en el período 2003-2008; es decir, se ha pagado por ella más de lo que vale?
- ✓ ¿han detectado la sobrevaloración de la vivienda en el período mencionado los métodos de valoración tradicional: método de coste, método de comparación, método de actualización de rentas y método residual estático y dinámico, o los llamados nuevos métodos avanzados: teoría de las variables regionalizadas, método de los precios hedónicos o redes neuronales artificiales?
- ✓ ¿qué grado de subjetividad tiene la valoración?
- ✓ ¿qué grado de subjetividad tiene la elección de los testigos en la aplicación de las técnicas comparativas?
- ✓ ¿vale la vivienda lo que se paga por ella?
- ✓ ¿cómo afecta el nivel de renta disponible, la financiación, la tasa de paro o la inseguridad laboral en la compra de la vivienda?

4.2 ESTADO ACTUAL DEL CONOCIMIENTO DEL PROBLEMA

En primer lugar realizaremos un recorrido desde los primeros escritos conocidos relacionados con el valor de los bienes hasta la actualidad, haciendo hincapié en los aspectos más fundamentales.

A continuación, veremos las diferentes definiciones que dan los autores que podríamos tildar de no oficialistas, al margen de las definiciones contenidas en diversas normativas (véase las definiciones sobre distintas clases de valor indicadas en el apartado 2.3 del capítulo 2), ya que las mismas nos indicarán el concepto que tiene cada autor.

Antes de abordar los apartados indicados anteriormente, es de resaltar que en los últimos años se ha dado una proliferación de las monografías sobre valoración de inmuebles, las cuales se ha tenido en cuenta para pulsar el estado actual del conocimiento del problema, en concreto nos referimos a las siguientes:

Tabla 53. Publicaciones de autores españoles por orden cronológico en los últimos 30 años

Autor	Año	Título
Romero Colunga, M.	1982 (1ª) 1993 (3ª)	La valoración inmobiliaria.
Fernández Pirla, S.	1985 (1ª ed.) 1993 (3ª ed.)	Arquitectura Legal y tasaciones inmobiliarias.
Caballer Mellado, V.	1985 (1ª ed.) 2008 (5ª ed.)	Valoración agraria. Teoría y práctica.
Roca Cladera, J.	1986	Manual de valoraciones inmobiliarias.
Moral González, J. y Ferrer Masip, R.	1989	Tratado de valoración de inmuebles.
Moral González, J.	1991	Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración.
Fernández Pirla, S.	1992	Valoración de bienes inmuebles.
Llano Elcid, A.	1993 (1ª ed.) 2010 (7ª ed)	Valoraciones inmobiliarias. Fundamentos teóricos y manual práctico
Moral Moreno, P	1993	Valoración en el mercado inmobiliario
Chica Olmo, J.	1994	Teoría de las variables regionalizadas. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria.
Salinas Damián, E.	1994 (1ª ed.) 1999 (3ª ed.)	Tasación de inmuebles (reimpresión 2012).
Alonso Sebastián, R Iruretagoyena osuna, M.T.	1995	Valoración agraria. Conceptos, métodos y aplicaciones.
García Almirall, P.	1996 (1ª ed) 2007 (2ª ed)	Introducción a la valoración inmobiliaria
Sánchez Roblizo, M.D. Benavent, Ávila, F.	1996	Teoría del valor. Tasaciones inmobiliarias.
Silván Martínez, L.J	1996	Manual práctico de valoraciones hipotecarias.
Silván Martínez, L.J	1997 (1ª ed.) 2006 (4ª ed.)	Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales: ejemplos prácticos.
Pérez Lamas, C.	1997	Valoración inmobiliaria. Aplicaciones urbanísticas y expropiaciones.
Ballester Pareja, E y Rodríguez González, J.A.	1998 (1ª ed.) 1999 (2ª ed.)	El precio de los inmuebles urbanos.
Medina Dávila-Ponce de León, E.	1998	Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de mercado de los bienes inmuebles.
Roca Cladera. J.	1988	La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico.
Vergés Escuin, R.	1998	El precio de la vivienda y la formación del hogar.
Cano Guervós, R.	1999	Aproximación al valor de la vivienda. Aplicación a la ciudad de Granada.
Silván Martínez, L.J.	1999	Tasaciones inmobiliarias.
García Castillo, J.V.	2000	Guía básica para la realización de valoraciones inmobiliarias a efectos urbanísticos.
Pérez Montiel, M.	2000	Valoración de bienes inmuebles.
García Erviti, F. y Fernández Pirla, S.	2001 (1ª ed.) 2016 (ed. act.)	Compendio de Arquitectura legal: derecho profesional y valoraciones inmobiliarias.
García Pérez, J.	2002	Teoría general de la valoración. Método de las dos funciones de distribución.
González de Buitrago Díaz, V.	2002	Promoción y valoración inmobiliarias.
Guimet Pereña, J.	2002	Valoración catastral de inmuebles urbanos: descripción práctica.

Autor	Año	Título
Vercher Pons, E. Pérez Montiel, M.	2002	La valoración de bienes inmuebles.
Del Moral Ávila, C.	2003	Manual de valoraciones inmobiliarias.
Cañellas Vélez, G.A. Lluna Reig, C.	2003	Valoración de bienes inmuebles.
Medina Dávila-Ponce de León, E.	2003	Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos.
Ferrando Corell, J.V.	1ª ed. 2004 6ª ed. 2016	Valoración de inmuebles de naturaleza urbana
Fabra Garcés, L.A.	2005	Valoración de los bienes inmuebles de impacto económico en la empresa.
González Nebreda, P Turmo de Padura, J. Villalonga Sánchez, Eulalia	2006	La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica.
Silván Martínez, L.J.	2006	Curso básico de tasaciones inmobiliarias.
Tejedor Pardo, M. Salinas Martínez, P.G.	2006	Tasaciones y valoraciones de bienes inmuebles.
García Erviti, F.	2007	Casos prácticos de valoraciones inmobiliarias.
García Montalvo, J.	2008	De la quimera inmobiliaria al colapso financiero: crónica de un desenlace anunciado.
Bueno Manzanares, E. et al	2009	Estrategias en el mundo inmobiliario: dónde y cuándo comprar, qué construir y cómo vender incluso en época de crisis.
Humero Martín, et al	2009	Tratado técnico-jurídico de la edificación y del urbanismo.
Núñez Tabales, J.M. Caridad y Ocerín, J.M. Ceular Villamandos, N.	2009	Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos.
Villanova Rodondo, J.M. y Cuesta Hernández, C.	2009	Manual de valoración y gestión catastral.
Aznar Bellver, J. et al	2010 (1ª ed.) 2012 (2ª ed.)	Nuevos métodos de valoración. Modelos multicriterio.
De Lama Santos, F.A. De Lama Martín, F.	2010	Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria: teoría y casos prácticos (reimpresión 2011).
Fernández Martín, D.	2010	La promoción inmobiliaria, aspectos prácticos.
Mateo Villa, B.	2010	La verdad sobre el mercado inmobiliario español. Claves para comprar y alquilar barato.
Ayala Álvarez, F.J.	2011	Valoración inmobiliaria.
Naredo Pérez, J.M. y Montiel Márquez, A.	2011	El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano.
Solís Burgos, J.A. Solís Guzman, J.	2011	Las valoraciones inmobiliarias. Viviendas, naves, suelos y locales.
Alcázar Molina, M.G.	2012 (1ª ed.) 2017 (2ª ed.)	Procedimiento expropiatorio y cálculo del justiprecio de bienes inmuebles.
Aznar Bellver, J. et al	2010	Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones (España e Iberoamérica).
Caparrós Navarro, A.	2012	Valoración de suelos. Análisis práctico comparativo de las decisiones empresariales, las normas de valoración y el nuevo reglamento de valoración de la ley del suelo.
Caballer Mellado, V Roger Fernández, G.	2012	Manual de valoraciones urbanísticas.
González Bravo, C. et al	2012	Arquitectura legal: valoración de inmuebles, seguridad, prevención y documentación en la edificación.
Alcázar Molina, M.G.	2013	Manual de valoración inmobiliaria.

Autor	Año	Título
Babiloni Gomis, J. Rúa Aguilar, M.J. Babiloni Chust, S.	2014	Valoración inmobiliaria: finalidades.
Guadalajara, Olmeda, N.	2014	Métodos de valoración inmobiliaria.

Fuente: Elaboración propia

4.2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Se puede afirmar, sin ningún género de dudas, que la valoración es tan antigua como la humanidad, de forma que desde el origen de los tiempos los distintos pueblos y civilizaciones practicaban el mercadeo mediante el que intercambiaban las cosas en función del valor que cada uno otorgaba a los bienes.

El paradigma del trueque lo encontramos en la civilización fenicia, que mediante el comercio procedían al cambio de sus productos por mercancías de otros pueblos: materias primas, minerales o metales preciosos.

Los inicios en cuanto a la consideración como ciencia de la valoración, tiene su origen en el cultivo de la tierra; así, según recoge Guadalajara²³⁰, existen indicios en la civilización egipcia (3.000 a.c.) de la existencia de nilómetros (templo de Kom Ombo), que medían las crecidas del río Nilo, de forma que la altura del agua era un indicador de los nutrientes aportados a la tierra, permitiendo estimar el valor de las cosechas futuras en función de la producción que se esperaba.

El Código de Hammurabi, creado en 1754 a.c., es uno de los conjuntos de leyes más antiguos que contiene una serie de leyes relacionadas con la valoración, siendo una muestra la siguiente:

«42 §: Si un hombre arrienda un campo para explotarlo pero luego no produce cebada en el campo, que le prueben que no lo cultiva bien y él le dará al dueño tanta cebada como produzca su vecino.

43 §: Si no explota el campo y lo deja yermo, le dará al dueño tanta cebada como produzca su vecino, y el campo que dejó yermo se lo devolverá, desfondado y rastrillado, a su dueño.

46 §: Si no hubiese recibido aún la renta de su campo -tanto si arrendó el campo a medias o a tercias-, la cebada que haya quedado en el campo se la repartirán el arrendatario y el dueño del campo según la proporción pactada.

60 § Si un hombre confía un campo a un hortelano para que plante una huerta y el hortelano la planta, que él la cultive cuatro años, y el quinto año, que se la repartan en partes iguales; el dueño de la huerta elegirá primero la parte que quiera quedarse.»²³¹

²³⁰ GUADALAJARA OLMEDA, N. *Métodos de valoración inmobiliaria...op.cit*, p.10

²³¹ CÓDIGO DE HAMMURABI [Dr. G. Fatás. Universidad de Zaragoza, basada en la ed. de Joaquín Sanmartín]. Barcelona, 1999.

Otro ejemplo de legislación escrita que contiene referencia a la valoración, la encontramos en la Biblia; en concreto, en el apéndice del Levítico, c.27, se dice:

«3. Casas. ¹⁴Si uno consagra su casa a Yavé, el sacerdote hará la estimación de ésta, según sea de mucho o poco valor, según la estimación del sacerdote, así valdrá; ¹⁵pero si el consagrante quisiere rescatar la casa, añadirá un quinto sobre su valor y la recuperará.

4. Campos. ¹⁶Si uno consagra a Yavé alguna de las tierras de su patrimonio, la estimación será proporcional a su producción, a razón de cincuenta siclos por jómer de cebada. ¹⁷Si consagra el campo durante el año jubilar, se atenderá a esta estimación. ¹⁸Pero si lo consagra después del jubileo, el sacerdote hará su estimación según el número de años que queden hasta el año jubilar, con la correspondiente reducción. ¹⁹Si el consagrante quiere rescatar el campo, añadirá un quinto sobre el precio estimado y lo recuperará. ²⁰Pero si no lo rescata y lo vende a otro, se pierde el derecho de rescate; ²¹cuando quede libre en el año del jubileo, será consagrado a Yavé como campo votivo y pasará a ser propiedad del sacerdote.

²²Si uno consagra a Yavé un campo comprado por él, que no forma parte de su patrimonio, ²³el sacerdote calculará el precio de estimación por los años que falten hasta el jubileo, y el hombre pagará aquel mismo día el precio fijado a título de cosa consagrada a Yavé. ²⁴El año del jubileo el campo volverá a su vendedor inicial, al cual pertenecía como heredad de la tierra. ²⁵Toda estimación será hecha en siglos del santuario, de veinte gueraís cada uno.»²³²

Los filósofos clásicos tampoco fueron ajenos al asunto del valor. En concreto los conceptos de valor y precio fueron los primeros en llamar la atención de los filósofos morales. Así la teoría platónica considera que todos los objetos tienen un valor en sí como un acto independiente de quién los observe o analice; en contraposición Aristóteles considera que el valor de los objetos lo determina el interés que por ellos existe.

«[...] cuando dos hombres no necesitan el uno del otro, ya se encuentre en este caso el uno o el otro, no hacen cambios. Así como se ven precisados a hacerlos cuando el uno necesita lo que el otro posee; y teniendo necesidad de vino, por ejemplo, da en cambio el trigo que tiene y de que puede disponer. Es imprescindible, pues, igualar las cosas de una y otra parte.»²³³

Las teorías del valor se han dividido en dos grandes bloques: objetivas y subjetivas. Los defensores de la teoría objetiva sostienen que el valor está en las cosas, mientras que la teoría subjetiva sostiene que el valor lo da el individuo. En consecuencia, el partidario de la teoría subjetiva, por coherencia, no puede decir que una cosa vale más que otra, ya que la cosa tendrá tantos valores como individuos.

²³² BIBLIA [traducida bajo la dirección del Dr. Evaristo Martín Nieto], Madrid, Ed: Ediciones Paulinas, 1967, p.190.

²³³ CACHANOSKY, J.C. "Historia de las teorías del valor y precio. Parte I'", tomado de Aristóteles. Ética, p.145. Biblioteca Omeba, 1967. *Revista Libertas* 20. Instituto Universitario ESEADE, 1994, mayo 1994, p.6.

A lo largo del trabajo nos hemos preguntado insistentemente sobre la diferencia entre valor y precio, tal es así, que hemos preguntado esta cuestión a los expertos participantes en el método Delphi²³⁴ y la respuesta no ofrece lugar a dudas: una cosa es el valor de un bien y otra distinta su precio. Esta no es una cuestión semántica, se trata de un asunto nuclear que hay que definir y separar para afrontar la valoración con garantías, aunque en el lenguaje cotidiano tendemos a confundir ambos términos, y hablamos indistintamente de valor y precio para referirnos a la misma cosa.

La diferencia clara entre ambos conceptos la podemos encontrar en el propio diccionario de la RAE, que define la palabra valor como: «2. *Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente*», mientras que precio se define como: «1. *Valor pecuniario en que se estima algo. 4. *contraprestación dineraria.**».

Es decir, el valor de un bien se refiere a las cualidades que posee, mientras que el precio de ese mismo bien es el componente económico de esas cualidades. Antonio Machado no lo pudo expresar mejor: *es condición de necio confundir valor y precio*, que aunque no se refería en concreto al ámbito inmobiliario, bien se podría aplicar a este sector. Sobre la diferencia entre valor y precio se han pronunciado de forma contundente los expertos cuando se ha consultado sobre este extremo (pregunta 29 de la encuesta).

Por su parte, Cachanosky, distingue entre la teoría del valor y la teoría del precio:

«La teoría del valor tiene que dar respuesta a la pregunta: ¿qué es lo que determina el grado de satisfacción o placer que la posesión de un bien da a una persona? La teoría del precio tiene que dar respuesta a la pregunta: ¿qué es lo que determina la cantidad de un bien que tenemos que entregar para obtener una unidad de otro bien?»²³⁵

Hasta la aparición de la Escuela Clásica, no hubo un parón en lo que llamaríamos la teoría del valor, sino al contrario, ya que otros muchos hombres sabios también abordaron el concepto de valor, aunque desde una perspectiva no exclusivamente económica; así nos encontramos con²³⁶: San Agustín (345-430); San Alberto Magno (1.193-1280); Santo Tomás de Aquino (1225-1274). John Duns Scoto (1265-1308); John Mayor (1.469-1550); Johannes Buridanus (1300-1358); San Bernardino de Siena (1380-1444); San Antonio de Florencia (1389-1459); Francisco de Vitoria (1483-1546); Martín de Azpilcueta (1493-1586); Tomas de Mercado (1500-1575); Luis de Molina (1535-1601); Luis Saravia de la Calle (1544-?); Domingo de Soto (1495-1546); Gian Francesco Lottini (?-1548); Bernando Davanzani (1529-1606); Geminiano Montanari (1633-1687); Ferdinando Galiani (1728-1787); Daniel Bernoulli (1700-1782). Richard Cantillón (?-1717); Anne Robert Jacques Turgot (1727-1781); Étienne Bonot de Condillac (1714-1780); Willian Petty (1623-1687); John Locke (1632-1704); John Law (1671-1729).

²³⁴ Véase pregunta 29 del cuestionario en Capítulo 5.

²³⁵ CACHANOSKY, J.C. "Historia de las teorías del valor y precio"... *op.cit.* 1994.

²³⁶ *Ibid*

La ciencia económica de la teoría del valor se inicia con la aparición de la publicación en 1976 de la Riqueza de las Naciones de Adam Smith, dando lugar a la Escuela Clásica, a la que le sigue la Escuela Neoclásica, y posteriormente la Escuela Keynesiana, cuyas tesis mantenidas y máximos exponentes se han indicado en el apartado 2.1 del capítulo 2.

Posteriormente los economistas urbanos se han afanado en determinar de forma empírica las cualidades que influyen en el valor de los bienes, cimentando la teoría del valor en tres principios fundamentales: la accesibilidad, la cualificación del espacio urbano y la jerarquización social²³⁷.

Por otra parte, con la aparición de los ordenadores, han surgido nuevas metodologías, que tomando como base la información de campo extraída según el método de comparación, y aplicando diversas técnicas matemáticas, han facilitado enormemente la obtención de múltiples datos y, por extensión, el análisis teórico de resultados de los llamados nuevos métodos avanzados de valoración: teoría de las variables regionalizadas (TVR); metodología de los precios hedónico (MPH), así como la adaptación a la valoración inmobiliaria de la inteligencia artificial (IA), a partir de las redes neuronales artificiales (RNA), o la incipiente lógica difusa aplicada a este campo.

En concreto, en relación con la teoría de las variables regionalizadas (TRV), según recoge Chica²³⁸, el autor más representativo es Matheron²³⁹, quién recopiló entre los años 1962 y 1965 los estudios de Krige²⁴⁰, Sichel²⁴¹, De Wijs²⁴² y Matern²⁴³. Esta teoría fue desarrollada inicialmente para ser aplicada en las Ciencias de la tierra, y en concreto en la minería, dando lugar al origen de una nueva ciencia: la Geoestadística, aunque debido a su carácter general se ha extendido a otros campos tales como la agricultura, geografía, ecología, y por supuesto al ámbito inmobiliario para la determinación del valor de la vivienda por ejemplo.

En cuanto al origen de la metodología de los precios hedónico (MPH), según Rey²⁴⁴ y García Pozo²⁴⁵, no existe unanimidad en la literatura, así para Goodman²⁴⁶ el primero que utilizó el término hedónico aplicado al sector del automóvil fue Andrew

²³⁷ Véase apartado 2.2 del capítulo 2.

²³⁸ CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables regionalizadas... op.cit*, p.7.

²³⁹ MATHERON, G. *La théorie des fonction aléatoires intrinsèques généralisées*. Adv. in Appl. Pro.5, 1973 pp.439-478.

²⁴⁰ KRIG, D.G. *A statistical approach to some basic mine valuation problems on the Witwatersrand*. J. Chem. Metall. Min. Soc. Afr. 52, 1951, pp-119-139.

²⁴¹ SICHEL, M.S. *New methods in the statistical evaluation of mine sampling data*. Trans. Ins. Min. Metall, 51, 1952, p-261.

²⁴² DE WIJS, H.J. *Statistic of ore distribution*. Neth. Geol. Min. Soc.1951.

²⁴³ MATERN, B. *Spatial variation*. Springer Verlag. New York. 1986.

²⁴⁴ REY CARMONA, F.J. *Alternativas y determinaciones en valoración...op.cit*, pp.76-77.

²⁴⁵ GARCÍA POZO, A. "Una aproximación a la aplicación de la metodología hedónica: especial referencia al caso del mercado de la vivienda". *Cuadernos de CC.EE. y EE*. 2007, nº53, 2007, pp-54-56.

²⁴⁶ GOODMAN, A.C. "An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice and housing demand". *Journal of Urban Economics*, Vol 23 (1). 1988, PP-327-353

Court²⁴⁷, sin embargo para otros autores: Colwell y Dilmore²⁴⁸, la primera aplicación del modelo hedónico la llevó a cabo Haas²⁴⁹ en un estudio sobre los precios de explotaciones agrícolas.

Esta metodología dejó de ser utilizada hasta la década de 1960, siendo los pioneros en aplicarla a la vivienda Ricker y Hernnig²⁵⁰. Aunque se le reconoce a Griliches²⁵¹ y Rosen²⁵² la difusión del método. No obstante, a criterio de muchos investigadores, conceden a Freeman²⁵³ ser el autor de la primera justificación teórica para la aplicación de esta metodología a la vivienda. A partir de Rosen las aplicaciones del método de precios hedónicos en los países anglosajones ha sido muy extensa²⁵⁴.

Por último en lo que atañe a las redes neuronales artificiales (RNA), siguiendo a Soria y Blanco²⁵⁵, cabe mencionar los estudios de McCulloch y Walter Pitts en 1943 quienes formulan el primer modelo matemático básico.

La época de mayor profusión de produce en los años 50 del siglo pasado, siendo la principal aportación la de Frank Rosenblatt²⁵⁶ quién generalizó el modelo inicial implementando el aprendizaje, denominando a este nuevo modelo *Perceptron*.

En Núñez²⁵⁷ y Rey²⁵⁸ se puede ver el recorrido histórico de esta metodología hasta la actualidad.

En concreto, en España, cabe destacar el grupo de investigadores de la Universidad de Córdoba dirigido por el Dr. D. José María Caridad y Ocerín.

4.2.2 VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES. DEFINICIÓN

Los bienes inmuebles son aquéllos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, porque tienen referenciales fijos e

²⁴⁷ COURT, A.T. "Hedonic Price Indexes with Automotive Examples, Dynamics of Automoviles Demand". *General Motors Corporation. 1939*, pp-99-117.

²⁴⁸ COLWEL, P.F. y DILMORE, G. "Who Was First? An Examination of an Early Hedonic Study". *Land Economics*, 75(4), 1999, pp-620-626.

²⁴⁹ HAAS, G.C. *A Statistical Analisis of Farm Sales in Blue Earth County, Minnesota, As a Basis for Farmland Appraisal*. Masters Thesis, the University of Minnesota, 1922.

²⁵⁰ RICKE, R. y HENNING, A. "The determinants housing prices and the demand for clean air". *Journal Environmental Economy Management*, n°5, 1967, pp-81-102.

²⁵¹ GRILICHES, Z. *Introduction: Hedonic Price Indexes Revisited. In Price Indexes and Quality Changes: Studies in New Methods of Measurement*. Cambridge. Harvard University press, 1971, pp-3-15

²⁵² ROSEN, S. "Hedonic Prince and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure competition". *Journal of Political Economy*, n°82, 1974, pp-34-55.

²⁵³ FREEMAN, A.M. "Hedonic price, property values and measurig environmmtal benefits: a survey of the issues". *Scandinavian Journal of Economics. Vol 81*. 1979, pp-154-173.

²⁵⁴ Véase tabla 40 del capítulo 3.

²⁵⁵ SORIA, E. y BLANCO, A. "Redes neuronales artificiales...op.cit, p.26-27.

²⁵⁶ ROSENBLATT, F. "The Perceptron: A theory of statistical separability in cognitive systems". *Tecnical Report VG-1196-G-1, Cornell Aeronautical Laboratory*. 1958.

²⁵⁷ NÚÑEZ TABALES, J.M; CARIDAD y OCERIN, J.M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. *Propuestas metodológicas...op.cit. pp.55-58*.

²⁵⁸ REY CARMONA, F.J. *Alternativas y determinantes en valoración...op.cit. p. 91-95*.

inamovibles respecto a su entorno. De acuerdo con el artículo 334 del Código Civil son bienes inmuebles:

1. Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
2. Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.
3. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
4. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
5. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
6. Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
7. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde haya de utilizarse.
8. Las minas, canteras o escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
9. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condición a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

En el caso concreto de la vivienda va ser pieza clave la definición, ya que a diferencia de los bienes muebles que se pueden fabricar en cualquier parte del mundo (p.e. una ciudad de indonesia), y su posible comprador también se puede encontrar en cualquier parte del mundo (p.e. quinta avenida de New York), los bienes inmuebles, en contraposición, al estar solidarios al lugar no son trasladables, de suerte que los posibles compradores, por regla general, y salvo pocas excepciones, serán los habitantes de la ciudad, y más concretamente, como veremos más adelante los de la zona en que se localiza el bien, o los habitantes de otras zonas de la ciudad con igual nivel socioeconómico.

Entre las definiciones dadas por diversos autores españoles al concepto de valoración, referimos las siguientes por orden cronológico:

Roca, a quién podríamos considerar el precursor de la que denominamos Escuela de Barcelona, considera que toda tasación debe tener como objetivo prioritario el valor de cambio, ya que el valor de uso es cuestionable desde una perspectiva económica.

«La valoración inmobiliaria tiene como objetivo la determinación del valor de mercado, de inversión, de seguro y otros conceptos de valor relativos a un determinado interés o intereses, de una parcela urbana en un momento dado.»²⁵⁹

Por otra parte, considera que el valor de mercado es «el precio más probable por el cual un inmueble se venderá en un mercado caracterizado por un funcionamiento racional (económicamente) por parte de la oferta y la demanda.»

Romero, por su parte, al referirse a la valoración inmobiliaria, la define de la siguiente forma:

«La valoración inmobiliaria es una especialidad dentro de la Economía, que en base a una recopilación de datos e informes y utilizando un método específico, auxiliado por la tecnología del bien inmueble a evaluar, llega a la determinación del valor real de una finca.»²⁶⁰

A continuación, aclara los conceptos incluidos en la definición de la siguiente forma: *Una especialidad dentro de la Economía*: al aplicar métodos que utilizan teoremas económicos y estadísticos. *En base a una recopilación de datos e informes*: (datos registrales, catastrales, planos, proyectos, etc.), que el valorador necesitará para su trabajo. *Utilizando un método específico*: técnica comparativa o analítica. *Auxiliada por la tecnología propia del bien inmueble a evaluar*: dependiendo del tipo de bien: edificio, vivienda, local, finca agrícola, etc. *Valor real de la finca*: porque existen otros valores o calificaciones del valor: valor inicial, valor legal, valor en renta, valor de mercado, valor en venta, etc.

Fernández Pirla, máximo exponente de la que podríamos denominar Escuela de Madrid, considera que «El valor de un bien no es otra cosa que la expresión cuantitativa de sus cualidades funcionales, aunque en la mayor parte de los casos es el resultado de una situación dada de mercado.»²⁶¹

Ahora bien es de destacar la apreciación que hace sobre mercado, al que considera *escasamente transparente, reducido, escasamente homogéneo y con fuertes connotaciones especulativas*.

Por otra parte, refiriéndose asimismo al valor, en concordancia con la definición dada por la R.A.E, dice:

«El valor define como el grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar deleite, mas, bajo nuestro punto de vista es considerado como cualidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.»

García Castillo, considera los siguientes conceptos básicos:

²⁵⁹ ROCA, ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones ...op.cit*, p.13.

²⁶⁰ ROMERO COLUNGA, M. *La valoración inmobiliaria* Pamplona: Ed.: Aranzadi, 1991, p.16.

²⁶¹ FERNÁNDEZ PIRLA, *Valoraciones de bienes inmuebles...op cit*, pp. 15 y 18.

«El precio de una mercancía, bien inmueble o localización es la cantidad de dinero que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir en un negocio concreto o en la adquisición de cierto bien inmueble o localización territorial. Es un valor que existe en la realidad. Entendemos que el precio de un bien es su valor real.

El valor de mercado es el precio más probable por el que un inmueble se venderá en un mercado en el que la oferta y la demanda tengan un funcionamiento racional. Es un valor teórico.»²⁶²

González Nebreda, considera que «Valorar es asociar una cantidad a un determinado bien o derecho, en función de sus cualidades y como consecuencia de una situación de mercado determinada.»²⁶³

García Almirall por su parte, considera que valor de mercado y valor real coinciden al señalar:

«El valor real de un bien es el que lo cuantifica económicamente y de forma objetiva, atendiendo al conjunto de características cualitativas y cuantitativas del mismo y del entorno en el que se halla situado. En una economía libre de mercado el valor de los bienes viene fijado, como se verá más adelante, por el equilibrio entre la oferta y la demanda, siendo la exploración del mercado, el procedimiento más adecuado para cuantificar el valor de un inmueble, por lo que debe estimarse el valor de mercado como único valor real en términos económicos.»²⁶⁴

Llano, al referirse a la valoración inmobiliaria, considera que consiste en determinar el valor de mercado en función de una serie de variables:

«La Valoración Inmobiliaria consiste en determinar el Valor de Mercado de un Bien Inmueble expresado en unidades monetarias, en un momento determinado y con una finalidad concreta.».

Considera que la valoración la componen cinco variables que responden a otros tantos interrogantes:

1. El valor propiamente dicho (cuánto vale: valor);
2. El producto a valorar (qué se valora: bien inmueble);
3. La unidad de medida de valor (cómo se valora: en nuestro caso euros);
4. El momento de la valoración (cuándo se valora: fecha determinada) y
5. La finalidad concreta (para qué se valora: finalidad).»²⁶⁵

Caballer al bordar la definición de valoración o tasación dice:

«Se puede definir, en sentido amplio, la Valoración, Evaluación o Tasación como aquella parte de la Economía cuyo objeto es la estimación de un determinado valor o

²⁶² GARCÍA CASTILLO, J.V. *Guía básica para la realización de valoraciones inmobiliarias a efectos urbanísticos*, Valencia: ed.: Ícaro Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia. 2000, p.24.

²⁶³ GONZÁLEZ NEBREDAS, P.; TURNO DE PADURA, J. y VILLARONGA SÁNCHEZ, E, *La valoración inmobiliaria...* op.cit, p.25.

²⁶⁴ GARCÍA ALMIRALL, P. 2007, p. 8.

²⁶⁵ LLANO ELCID, A. *Valoraciones inmobiliarias...*op.cit, p.1-1.

varios valores, con arreglo a unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en informaciones de carácter técnico»²⁶⁶.

Analizado esta definición, y deteniéndose en *la estimación de un determinado valor o varios valores*, considera que puede tratarse de diferentes conceptos de valor: valor de mercado, valor de capitalización...

Núñez distingue entre precio de mercado y valor de mercado en los siguientes términos:

«Se entiende por precio de mercado la cuantía económica vinculada a una transacción, medida en términos monetarios. Es una cifra perfectamente medible y exacta cuando se realiza en dinero, como la mayor parte de las transacciones inmobiliarias, y más o menos fácil de calcular cuando en el intercambio se incluyen diferentes activos o bienes de naturaleza no monetaria. Esta cifra puede ser conocida o no, aspecto éste diferente a la precisión o exactitud de la cifra en sí misma. Se trata de algo absolutamente real: intercambio de un bien, inmueble por dinero en una transacción real ya ocurrida. El precio, pues, es un hecho.

Por el contrario, el valor de mercado –también conocido como valor venal– se define, en el campo que nos ocupa (valoración y tasación), como el estimador del precio de mercado. Se trata de una cifra o un intervalo obtenido a partir del análisis estadístico y económico, totalmente teórico, aunque basado en bases de datos sobre precios y otras variables y que puede aproximarse o diferir, más o menos, del precio real que ha ocurrido o del precio futuro que va a ocurrir si la transacción tiene lugar.»²⁶⁷

Por su parte, Ferrando, reflexionando sobre el valor de mercado y precio del inmueble, dice:

«Sintetizando ambos conceptos, señalaremos que el valor de un bien no es más que una aproximación, por defecto o por exceso de lo que es el precio. El valor es indefinido y encuadra las cantidades numéricas del campo de numeración real, conteniendo el precio que se produce o puede producirse en situación normal de mercado. El precio, pues, es un hecho; es la cantidad de dinero por la que se intercambia un bien.»²⁶⁸

Por último, es interesante la conclusión a la que llega Santo Tomás de Aquino sobre valor y precio:

«[...] el valor de una cosa destinada al uso del hombre se mide por el precio a ella asignado, a cuyo fin se ha inventado la moneda, como Aristóteles señala. Por consiguiente, si el precio excede el valor de la cosa, o, por el contrario, la cosa excede el valor del precio, no existiría ya igualdad de justicia. Por tanto, vender una cosa más

²⁶⁶ CABALLER MELLADO, V. *El precio de los inmuebles urbanos. op.cit.* 2008, p.79.

²⁶⁷ NÚÑEZ, J.M; CARIDAD y OCERIN, J.M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. *Propuestas...op.cit.* p.10.

²⁶⁸ FERRANDO CORELL, J.V., *Valoración de inmuebles...op.cit.* p.16.

cara o comprarla más barata de lo que realmente vale es en sí mismo injusto e ilícito»²⁶⁹.

A las definiciones y aclaración de conceptos expuestos anteriormente por los diversos autores, se le suman las definiciones dadas en las diversas normas; así, en el apartado 2.4 (Conceptos básicos. Glosario de términos) del capítulo 2, podemos contabilizar hasta 23 definiciones distintas en la que interviene el valor o precio.

4.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con independencia de cuestiones semánticas referidas a la relación existente entre los conceptos de valor & precio, y reconociendo que existen similitudes entre ambos términos, de manera que en el uso cotidiano se utiliza indistintamente y/o mezclando una y otra palabra; consideramos que son más importantes las diferencias que los separa que las que los une, de forma que no podemos abstraernos conceptualmente a los significados de valor y precio cuando nos referimos a la valoración inmobiliaria en particular.

Partamos de la concusión final: *una cosa es el valor de un inmueble y otra distinta el precio.*

Efectivamente, cuando nos referimos al valor de un objeto, automáticamente debemos estar pensando en las cualidades de valor que tiene ese objeto para la colectividad, y que como consecuencia, está dispuesta a pagar por poseerlas cierta cantidad de dinero o equivalente. Indudablemente se trata de cualidades objetivas, no subjetivas ni afectivas, ya que tanto unas como otras no conforman estructura algebraica, y por tanto, a diferencia de las cualidades objetivas, no son parametrizables.

Esto no quiere decir que el valor subjetivo o afectivo no exista; ahora bien, hay que dejar claro que se tratará de un valor individual y personal que no se puede ni trasladar ni extrapolar a la colectividad.

Como ejemplo de esta situación, el profesor Salinas²⁷⁰, llevó a cabo la siguiente experiencia: propuso a una profesora de primaria que para evaluar la atención de sus alumnos, escribieran en una hoja las cualidades que observaban en un lapicero; hubo algún alumno que llegó a observar 20 cualidades distintas, que dicho sea de paso, ¡ya es tener capacidad de observación!, entre las cualidades se encontraban: el color del lapicero, color de la mina, tamaño, grosor, que tenga goma, mina de dos colores, olor, sabor, etc. Si tuviéramos que definir las cualidades de este objeto, en primer lugar tendríamos que separar aquellas cualidades de valor del resto de cualidades de carácter subjetivo, así de entre las 20 cualidades nos quedaríamos, por ejemplo, con la calidad del grafito, dureza de la mina, calidad de la madera y el diseño o ergonomía.

²⁶⁹ SANTO TOMÁS DE AQUINO, *Suma Teológica*. Biblioteca de Autores Católicos, 1956, tomo 8, p.666.

²⁷⁰ Autor del método del análisis cualitativo.

De igual forma debemos proceder en la valoración inmobiliaria, en primer lugar y como condición *sine que non* estableceremos cuáles son las cualidades de valor de cada objeto, ya que éstas difieren de unos a otros inmuebles.

En estos términos se expresa la Orden ECO/805/2003, que en el artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación, dice:

«1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.»

Es decir, según nuestro criterio, antes de fijar el precio (unidades monetarias), hay que establecer el valor (cualidades). Si no damos respuesta a la cuestión planteada en el epígrafe a) no podremos continuar con la valoración, ya que lo que se compara en este método no son precios sino cualidades.

Siguiendo con este proceso lógico, y tal y como decíamos en el apartado 3.2.1, podríamos definir el valor de un objeto como: *Conjunto de cualidades parametrizadas que posee el bien, sin incluir elementos afectivos, subjetivos, y/o especulativos, en función de las cuales se establece la correspondiente equivalencia económica.*

En definitiva, podríamos afirmar que el valor condiciona al precio y no al contrario.

A continuación para analizar el problema abordamos la valoración en toda su extensión desarrollaremos las siguientes cuestiones: dispersión de los resultados obtenidos en la valoración, las asociaciones y sociedades que existen en el ámbito de la valoración, la diversidad de profesionales que intervienen en la misma.

4.3.1 DISPERSIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA VALORACIÓN

La disparidad de los resultados obtenidos en la valoración es un hecho contrastado que se da con cierta frecuencia en la valoración inmobiliaria, de forma que dos tasadores aplicando un mismo método de valoración para un mismo objeto, obtiene resultados distintos. Esta dispersión de la valoración genera incertidumbre en el sector, siendo necesario atajar este problema.

Para confirmar este extremo recurriremos a la opinión de autores (véase Bernat en el apartado 1.5. Carácter subjetivo de la valoración del capítulo 1), y profesionales del sector, teniendo su origen en el carácter subjetivo de la valoración.

Compartimos la opinión de Alcázar en el sentido de que la valoración no es una ciencia cierta, y en consecuencia aun reproduciendo las mismas condiciones que se han observado en la visita de campo no siempre tienen el mismo reflejo en el resultado económico final. En definitiva se trata básicamente de emitir un juicio de valor sobre algo:

«Conforme con lo antedicho, a un profesional debe exigírsele que realice los juicios de valor de forma objetiva, intentando minimizar la componente subjetiva; de esta

manera, dos valoraciones (opiniones), realizadas por valuadores diferentes deberán coincidir sensiblemente: "principio del objetivo neutral."»²⁷¹

El problema estriba cuando la dispersión de resultados es inadmisibles. Consultado con los profesionales del sector²⁷² (pregunta 12 de la encuesta) sobre si consideran que la valoración inmobiliaria es objetiva, resulta que el 50,9% de los expertos se decantan por considerar que ésta no es objetiva, frente a un 35,9% que considera que es objetiva, el resto prefiere no pronunciarse al respecto.

Es curioso que cuando se pregunta directamente sobre la subjetividad de la valoración (pregunta 24 de la encuesta) escalando la subjetividad (muy subjetiva, bastante subjetiva y algo subjetiva), el resultado refleja un porcentaje muy superior, ya que el 84,9% de los expertos consideran que la valoración presenta un cierto grado de subjetividad.

Este hecho no debe extrañarnos, ya que más del 92% de los expertos consultados utiliza el método de comparación para calcular el valor de la vivienda, en el mercado libre, supuesto libre de inquilinos; por otra parte, el 34,0% de los encuestados considera que los testigos utilizados en la aplicación del método son poco o nada fiables; y por otra, el 77,4% de los expertos consideran que los criterios utilizados para la homogeneización de las muestras son subjetivos en sus diversos grados: muy subjetivos, bastante subjetivos y algo subjetivos.

En consecuencia, si elegimos un grupo de tasadores que no tengan relación entre sí, para que afronten la valoración de un mismo bien mediante el método de comparación, y dado que no existe ninguna norma, ni criterio aceptado universalmente en la determinación de las cualidades de valor del objeto, y su ponderación con respecto a las cualidades de valor de las muestras que han de servir de base, y como quiera que cada uno de ellos aplicará un programa informático estándar, de elaboración exclusiva, o de elaboración propia distintos, que ponderará de diferente forma las distintas muestras aportadas por cada uno, supondrá, como es obvio, que los resultados obtenidos por unos y otros serán distintos, salvo raras excepciones.

Esta cuestión está refrendada por los expertos que han participado en la encuesta, ya que a la pregunta 28: "*Considera que dos tasadores de igual formación llegarán a un mismo valor de la vivienda*", el 58,5% considera que no llegarán a un mismo valor, frente al 34,0% que considera que sí, el resto de encuestados no se pronuncian.

4.3.2 ASOCIACIONES EN EL ÁMBITO DE LA VALORACIÓN

Entre las asociaciones relacionadas con la valoración de bienes cabe mencionar las siguientes:

²⁷¹ ALCÁZAR MOLINA, M.G. Manual de valoración inmobiliaria...*op.cit.*, p.3

²⁷² Contenido de la encuesta lanzada a profesionales del sector mediante la aplicación del método delphi, que se describe en el Capítulo 5.

4.3.2.1 Asociaciones de ámbito internacional

- *International Valuation Standard Council (IVSC)*. Es una organización sin ánimo de lucro, miembro de naciones unidas, registrada en el Consejo Económico y Social de la ONU en mayo de 1985. Esta organización trabaja con los estados miembros y mantiene relaciones con otras organizaciones internacionales tales como: Cooperación y desarrollo económico (OCDE); Banco Mundial; Fondo Monetario Internacional (FMI); Organización Mundial de Comercio (OMC); Comisión de la Unión Europea, etc.

Por otra parte, mantiene relaciones con otros organismos normativos: *International Accounting Standard Committee (IACS)*; *International Federation of Accountants (IFA)* y *International Organization of Security Commissions (IOSCO)*.

Los orígenes de esta organización, se remonta a finales de los años 70, cuando miembros del comité del *Royal Institutions of Chartered Surveyors (RICS)* y representantes de organizaciones profesionales de tasadores y valoradores de Estados Unidos fundan el *International Assets Valuation Standard Comité (TIAVSC)* para dar origen a las normas internacionales de valuación IVS; posteriormente en 1994 con la incorporación de 20 organizaciones de diferentes países, cambió el nombre por el de *International Valuation Standards (IVSC)* en donde se decide la inclusión de un mayor número de organizaciones y la incorporación del mundo académico. La sede está ubicada en Londres, contando en la actualidad con cerca de 100 organizaciones y 18 patrocinadores de 50 países.

En definitiva, el ISVC es una organización que aglutina a asociaciones de profesionales de la valoración de todo el mundo, los cuales están obligados simplemente a seguir una serie de reglas comunes.

Para cumplir con sus objetivos el IVSC elabora y publica una serie de documentos distribuidos en: Normas Internacionales de Valoración (IVS o NIV); Recomendaciones; Aplicaciones y Comentarios. La última versión de las IVS se han publicado en enero de 2017.

Hay que advertir que dichas normas no tratan específicamente de los procedimientos seguidos en la práctica habitual en la utilizados de los métodos de valoración, limitándose tal y como se ha indicado anteriormente al cumplimiento de una serie de reglas.

- *La Royal Institución of Chartered Surveyors (RICS)*, es una institución de gran prestigio, fundada en el Reino Unido en 1792, que se constituyó en Asociación en 1868. En la actualidad RICS cuenta con más de 140.000 miembros distribuidos en más de 141 países.

La RICS viene publicando sus propias Normas de Valoración, conocidas como el "*Red Boock*", cuya primera edición data de 1980. Estas normas fijan un marco de buenas prácticas en la ejecución y emisión de la valoración para diferentes fines, pero al

igual que las NIV, no dan instrucciones a sus miembros sobre cómo valorar, ni tampoco abordan el tema de metodologías ni de técnicas de valoración.

Las últimas normas RICS datan de 2012. Se componen de seis Normas de Valoración que tratan de los siguientes temas:

- NV 1. Cumplimiento y requisitos éticos o de conducta.
- NV 2. Acuerdo de términos de contratación.
- NV 3. Bases de valor.
- NV 4. Aplicaciones.
- NV 5. Investigaciones.
- NV 6. Informes de valoración.

Aunque las Normas RICS se presentan de forma distinta a las NIV, los principios, objetivos y términos definidos son los mismos. En definitiva, una valoración que cumpla con las normas RICS, también cumplirá con las NIV.

- *The European Group of Valuers Associations (TEGoVA)*. Es una asociación sin ánimo de lucro compuesta por 63 asociaciones de valoradores de 35 países que representan a más de 70.000 tasadores en Europa.

Esta asociación, al igual que las dos anteriores, también edita sus normas conocidas como "*Libro Azul*", Normas Europeas de Valoración (EVS), cuya última edición data de 2016.

4.3.2.2 Asociaciones en España

En España existen gran diversidad de asociaciones relacionadas con el mundo de la valoración. Las dos primeras que se indican a continuación incluyen principalmente a sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, mientras que las restantes están formadas por profesionales independientes que ejercen su actividad en el campo de la valoración inmobiliaria, así sin ánimo de ser exhaustivo citamos a las siguientes:

- *ATASA* (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración). Es una asociación sin ánimo de lucro fundada en 1985. En la actualidad está formada por las siguientes sociedades de tasación homologadas por el Banco de España: Tecnitasa; Tinsa Panamá; Tasa; Tasasur; GDT; LKS; Alia; Tasalia; Inmoseguros; Arco valoraciones; Servatas; Global Valuators y ATvalor.

- *AEV* (Asociación Española de Análisis de Valor). Asociación sin ánimo de lucro fundada en 2012. Se constituye por escisión de Atasa.

Engloba a las siguientes sociedades de tasación homologadas por el Banco de España: Aesval; Aguirre Newman; Arco Valoraciones; Arquitasa; Cbre; Catsa; Cohispania; Euroval; Gevasa; Gesval; Tasvalor; Ibertasa; IV; JLL; Krata; Sociedad de Tasación; Thirsa; Tinsa; Uve Valoraciones; Valmesa; VTH; Valtecnic; Zehazk.

También pertenecen a esta asociación las siguientes entidades: Instituto de análisis inmobiliario, S.L.; RR Acuña y Asociados; ST Consultores, S.L.; Taxo, S.L. y Valtecsa, S.A.

• *Otras asociaciones sin ánimo de lucro*: inscritas en el Ministerio de Interior. Como podemos ver, la relación es muy extensa, entre otras, se citan a las siguientes:

Tabla 54. Otras asociaciones sin ánimo de lucro en el ámbito de la valoración y tasación

Denominación	
Agencia española de peritos judiciales	Asociación judicial nacional de peritos
Agencia nacional colegial de peritos judiciales, mediadores y técnicos profesionales de España y Europa	Asociación nacional de peritos administradores judiciales (ANPAJ)
Agrupación técnica profesional de peritos tasadores judiciales y valoradores de España (TECPEVAL)	Asociación nacional de peritos de bienes muebles e inmuebles valoradores tasadores y verificadores (TESTIS)
Asociación española de ingenieros y peritos judiciales	Asociación nacional de peritos judiciales colegiados (ANPEJUCI)
Asociación española de peritos tasadores judiciales	Asociación nacional de peritos judiciales expertos
Asociación española de valoración inmobiliaria y urbanística (AEVIU)	Asociación nacional de peritos judiciales y extrajudiciales (ANPJOF)
Asociación colegial de peritos judiciales	Asociación nacional de peritos judiciales y mercantiles
Asociación española de peritos judiciales inmobiliarios y mediadores arbitrales	Asociación nacional de peritos judiciales y tasadores de bienes inmuebles y muebles colaboradores con la administración de justicia
Asociación europea de peritos judiciales de los tribunales	Asociación nacional de peritos tasadores inmobiliarios (ANAPTI)
Asociación colegial de peritos expertos judiciales en tasación, medición y valoración... (TEMIS).	Asociación profesional colegial de asesores de inversión, financiación y peritos judiciales.
Asociación comercial de tasadores (ACOTAR).	Asociación profesional colegial de peritos judiciales del Reino de España - Societatis peritus iudez hispania- (ASPEJURE).
Asociación de peritos ingenieros y arquitectos judiciales.	Asociación profesional de peritos y tasadores.
Asociación de peritos judiciales e investigación de España LEX-APJIDELEX.	Asociación profesional de peritos judiciales europeos (APPJE).
Asociación de peritos judiciales en acción.	Asociación profesional española de peritos tasadores en el ámbito privado y mercantil (GESYCO).
Asociación de peritos judiciales de las autonomías de España.	Asociación profesional de tasadores judiciales.
Asociación de peritos judiciales inmobiliarios.	Asociación unión europea de peritos judiciales de investigación inmobiliaria (UEPJII).
Asociación de peritos judiciales tasadores e ingenieros de España.	Consejo general de peritos judiciales y colaboradores con la administración de Justicia.
Asociación de peritos tasadores judiciales sin fronteras.	Consortio de peritos tasadores.
Asociación de peritos tasadores y judiciales de bienes inmuebles.	Domus Valua Asociación de peritos judiciales de tasación y valoración (DV).
Asociación de peritos tasadores judiciales de Andalucía (APJTA).	Gremio de tasadores y peritos judiciales corporación profesional europea (GTPJ).
Asociación de peritos y técnicos de valoración en Aragón.	Instituto profesional de tasadores y peritos judiciales.
Asociación independiente de peritos judiciales.	Instituto tecnológico de valoradores (INTEV).

Denominación	
Asociación independiente de peritos judiciales interdisciplinarios.	Peritos y especialistas judiciales asociados (PEJA).
Asociación intercomarcal de peritos judiciales del norte.	Peritos y peritas asociación profesional y colegial de peritos y peritas judiciales independientes.
Asociación internacional de peritos judiciales en tasación e investigación de siniestros (AIPJTIS).	Unión europea de peritos judiciales de España (UEPJE).
Asociación instituto nacional de tasadores de bienes inmuebles (INTABI).	Veritas Asociación española de peritos judiciales.
Asociación internacional de consultores y tasadores inmobiliarios (AICTI).	

Fuente: Registro de asociaciones sin ánimo de lucro. Ministerio del interior [consulta 05-04-17]

4.3.2.3 Sociedades de tasación homologadas por el Banco de España

La crisis económica también ha afectado a las sociedades homologadas por el Banco de España, así en el año 2000 había inscritas 80 entidades que han pasado a 37 entidades en la actualidad.

Tabla 55. Sociedades de tasación homologadas por el Banco de España

DENOMINACIÓN	
AESVAL, LÓGICA DE VALORACIONES, S.A,	LKS TASACIONES, S.A.
AGRUPACIÓN TÉCNICA DEL VALOR, S.A.	RICS VALOR S.A.
AGUIRRE NEWMAN VALORACIONES Y TASACIONES, S.A.	SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, S.A. (SERVATAS)
ALIA TASACIONES, S.A.	SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
ARCO VALORACIONES, S.A.	TASACIONES ANDALUZAS, S.A. (TASA)
ARQUITASA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.	TASACIONES HIPOTECARIAS RENTA, S.A. (THIRSA)
BARNA-TASA, S.A.	TASACIONES Y CONSULTORÍA, S.A. (T&C)
CBRE VALUATION ADVISORU, S.A.	TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
COL.LECTIU ARQUITECTES TAXADORS, S.A. (CATSA)	TASASUR SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
COMPAÑIA DE TASACIONES Y VALORACIONES S.A. (COHISPANIA)	TASIBERIA, S.A.
EUROVALORACIONES, S.A.	TÉCNICOS EN TASACIÓN, S.A. (TECNITASA)
GENERAL DE VALORACIONES, S.A. (GEVASA)	TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. (TINSA)
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (GESVAL)	UVE VALORACIONES, S.A.
GRUPO TASVALOR, S.A.	VALENCIA TERRA VT SOCIEDAD DE TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
IBERTASA, S.A.	VALORACIONES MEDITERRÁNEO, S.A.
INMOSEGUROS TASACIÓN, S.A.	VALORACIONES Y TASACIONES HIPOTECARIAS, S.A. (VTH)
INSTITUTO DE VALORACIONES, S.A.	VALTECNIC, S.A.
JLL VALORACIONES, S.A.	ZEHAZKI, S.A.
KRATA, S.A.	

Fuente: Banco de España [consulta 05-04-2017]

4.3.3 DIVERSIDAD DE PROFESIONALES QUE INTERVIENEN EN LA VALORACIÓN

Los profesionales que desarrollan su actividad en el campo de la valoración provienen de diversas áreas de conocimiento: construcción en general, urbanismo, derecho, economía, sociología, estadística, etc. Es decir, nos encontramos ante una actividad multidisciplinar.

Si nos hacemos la pregunta de ¿quién puede valorar?, la respuesta no es sencilla, ya que en la valoración inmobiliaria intervienen tasadores de diversas profesiones, no estando claramente definido el perfil profesional que puede acometer la valoración de inmuebles.

Partiremos de la base de que se trata de valorar y no de construir, conceptos claramente diferenciados que permitirán la concurrencia de diversos profesionales. Por otra parte, en España no existen estudios universitarios específicos de tasador, con independencia de que en determinados estudios universitarios se dediquen algunos créditos a la valoración de inmuebles. Es de reseñar que como asignatura de libre configuración se puede dar cobertura a distintas titulaciones universitarias.

A continuación, vamos a analizar la normativa que regula la actividad de tasador, así tenemos:

a) Ley de Enjuiciamiento Civil. Ley 1/2000, de 7 de enero.

De acuerdo con el artículo 335. *Objeto y finalidad del dictamen de peritos. Juramento o promesa de actuar con objetividad*, tenemos

1. Cuando sean necesarios conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos para valorar hechos o circunstancias relevantes en el asunto o adquirir certeza sobre ellos, las partes podrán aportar al proceso el dictamen de peritos que posean los conocimientos correspondientes o solicitar, en los casos previstos en esta ley, que se emita dictamen por perito designado por el tribunal.
2. Al emitir el dictamen, todo perito deberá manifestar, bajo juramento o promesa de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.
3. Salvo acuerdo en contrario de las partes, no se podrá solicitar dictamen a un perito que hubiera intervenido en una mediación o arbitraje relacionados con el mismo asunto.

Por otra parte, en el artículo de 340. *Condición de los peritos*, se dice:

1. Los peritos deberán poseer el título oficial que corresponda a la materia objeto del dictamen y a la naturaleza de éste. Si se tratare de materias que no estén comprendidas en títulos profesionales oficiales, habrán de ser nombrados entre personas entendidas en aquellas materias.

2. Podrá asimismo solicitarse dictamen de Academias e instituciones culturales y científicas que se ocupen del estudio de las materias correspondientes al objeto de la pericia. También podrán emitir dictamen sobre cuestiones específicas las personas jurídicas legalmente habilitadas para ello.

3. En los casos del apartado anterior, la institución a la que se encargue el dictamen expresará a la mayor brevedad qué persona o personas se encargarán directamente de prepararlo, a las que se exigirá el juramento o promesa previsto en el apartado segundo del artículo 335.

b) Ley de Enjuiciamiento Criminal. R.D. de 14 de septiembre de 1882.

En sus artículos 457 y 458, establece que los peritos pueden o no ser titulares. Que son titulares los que tienen un título oficial de una ciencia o arte cuyo ejercicio está reglamentado por la administración y que no son titulares los que careciendo de título oficial tienen, sin embargo, conocimientos y prácticas especiales en alguna ciencia o arte, valiéndose el Juez de peritos titulares con preferencia a los que no tuviesen título.

Como podemos ver, tanto en una como en otra ley no se especifica cuál es la titulación adecuada según la pericia, limitándose a señalar que los peritos deberán poseer el título oficial que corresponda, teniendo cabida diversos profesionales. Indudablemente, si se es perito de parte no hay limitación alguna.

Lo cierto es que en todo el territorio nacional existen multitud de asociaciones de peritos judiciales que dirigen sus listas a los juzgados y cuyos miembros son de diversa procedencia en cuanto a titulación y conocimientos se refiere.

c) Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

En esta Orden no se trata de la condición de los tasadores, se limita en el artículo 4 a definir a estos como «El profesional que, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación»

Por otra parte, y en relación con las finalidades de esta Orden, si tenemos en cuenta el Real Decreto 1289/91 de 2 de agosto, en su artículo 37 se establece que el informe técnico de tasación, así como el certificado en el que podrá sintetizarse el mismo, habrá de ser firmado necesariamente por un Arquitecto, Aparejador o Arquitecto técnico cuando se trata de fincas urbana, solares e inmuebles edificados con destino residencial y, en los demás casos, por un Ingeniero o un Ingeniero de la especialidad correspondiente según la naturaleza del objeto de la tasación.

d) Regulación de las atribuciones profesionales. Ley 12/1986 de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros técnicos y Ley 33/1992, de 9 de diciembre, de modificación de la anterior, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros técnicos.

Según estas leyes, los Arquitectos e Ingenieros técnicos tendrán la plenitud de facultades y atribuciones en el ejercicio de su profesión dentro del ámbito de su respectiva especialidad técnica.

En particular, en el artículo 2º de la Ley 12/1986 se dice que corresponden a los Ingenieros técnicos dentro de sus respectiva especialidad la siguiente: «c) la realización de mediciones, cálculos, valoraciones, tasaciones, peritaciones, estudios, informes, planos de labores y otros trabajos análogos».

Indudablemente el escenario actual en cuanto a competencias profesionales ha variado considerablemente con las nuevas titulaciones de grado y estudios de postgrado.

e) Normas Europeas de Valoración (EVS). Publicadas el 13 de mayo de 2016 por TEGoVA (The European Group of Valuers Associations)

En concreto, la EVS-3²⁷³ está dedicada al tasador. Según estas normas de reciente publicación considera que toda valoración realizada de acuerdo con estas normas debe llevarse a cabo por o bajo la estricta supervisión de un tasador cualificado.

«Los tasadores mantendrán en todo momento los más altos estándares de honestidad e integridad y desarrollarán sus actividades de forma que no perjudiquen a sus clientes, al público en general, a la profesión o a su respectiva entidad profesional de valoración nacional.»

Por otra parte, la EVS–2016, define tasador cualificado de la siguiente forma:

«Un tasador cualificado (incluyendo los profesionales que trabajan para sociedades de valoración) que es responsable de elaborar y supervisar las valoraciones, asumiendo la responsabilidad que éstas conllevan, en la elaboración de estados financieros y para otras finalidades autorizadas y que debe ser una persona de buena reputación, que pueda demostrar:

(i) o bien:

- un título universitario, diploma de porst-grado, u otro certificado académico o profesional relevante para la valoración de activos que cumpla con los Requisitos Mínimos Formativos (MER) de TEGoVA; y tenga al menos dos años de experiencia profesional en la valoración inmobiliaria y haya mantenido y potenciado su conocimiento profesional a través de programas de formación continua de relevancia, o
- experiencia relevante de larga duración; o
- haya llevado a cabo, al menos veinte valoraciones escritas de inmuebles en los últimos dos años; o haya satisfecho los requisitos del Esquema de Tasador Europeo Reconocido (REV) de TEGoVA (véase el sitio web de TEGoVA).

(ii) conocimiento local y experiencia en la valoración de inmuebles suficiente, respecto a la ubicación y tipología del bien objeto de valoración o, de haber

²⁷³ TEGoVA. *Normas Europeas de Valoración 2016*. 8ª edición. Bélgica, ed: Gillis nv/sa, 2017, p 45-53.

revelado el cliente ciertas insuficiencias en este sentido, siempre antes de aceptar el encargo, que haya obtenido la ayuda de persona o personas competencias y con conocimiento suficiente.

- (iii) cualquier licencia para el ejercicio de la profesión de tasador o ser miembro de una asociación profesional, cuando así se requiera en la normativa nacional.
- (iv) el cumplimiento de los requisitos normativos, éticos y contractuales relacionados con la valoración.
- (v) el cumplimiento de los reglamentos y del código de práctica profesional de las organizaciones miembro de TEGoVA a las que pertenezca el tasador, que deben estar a la altura de los estándares mínimos recomendados por el código de ética y conducta profesional de TEGoVA (véase el sitio web de TEGoVA) excepto cuando este entre en conflicto con leyes nacionales o comunitarias; y
- (vi) el mantenimiento de un seguro de responsabilidad profesional suficiente para la valoración que se lleve a cabo, cuando la cobertura sea viable en términos comerciales y venga exigida por la Asociación Miembro.»

Como podemos comprobar, además de las titulaciones relacionadas con la arquitectura y la ingeniería, tienen cabida otras titulaciones y profesionales que también intervienen en la valoración de bienes inmuebles; así, sin ánimo de exhaustividad nos referimos a: economistas, agentes de la propiedad inmobiliaria, administradores de fincas, etc. En definitiva todos los profesionales que tengan que gestionar un patrimonio o llevar a cabo una inversión de forma óptima, y se hayan especializado en esta materia.

De acuerdo con lo anterior, los grupos más representativos en los que se pueden encuadrar los tasadores (véase la relación de actividades en el apartado 1.4):

1. Sociedades de Tasación homologadas por el Banco de España a los siguientes efectos: garantía hipotecaria de créditos o préstamos hipotecarios; cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras; determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias, y determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

2. Colegios profesionales. Inclusión de profesionales en las listas de peritos independientes para su actuación en juzgados, o en tasaciones de la administración: periciales contradictorias al amparo de la Ley General Tributaria, embargos por impago de impuestos, etc..

3. Empresas mercantiles y profesionales independientes que ejercen su actividad en el campo de la valoración como peritos judiciales y otros fines.

4. Asociaciones sin ánimo de lucro, inscritas en el Ministerio del Interior, relacionadas con la valoración que desarrollan su actividad en el campo de la valoración.

5. Peritos independientes, a instancia de parte, que participan en procesos judiciales, administrativos, registro mercantil, etc.

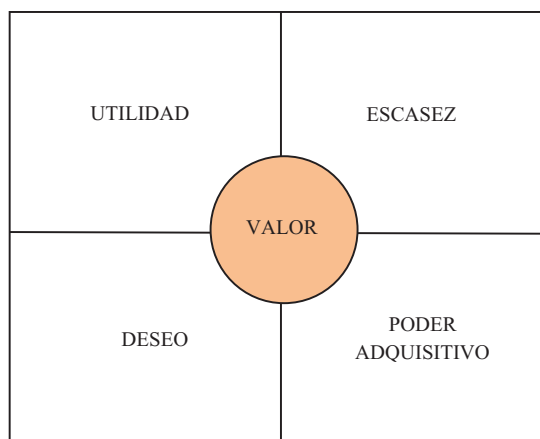
Esta mezcla de conocimiento puede representar un problema a la hora de valorar, ya que la valoración inmobiliaria requiere especialización, y no existe una enseñanza reglada que aglutine todos los conocimientos necesarios.

Preguntado a los expertos sobre esta cuestión, resulta que el 73,6% adquirió la formación por medio de la práctica profesional, mientras que por estudios universitarios (no incluyendo estudios de postgrado) se reduce al 31,1%, por lo que queda patente la importancia de la especialización. Por otra parte, el 64,2% considera que el tasador debería tener una titulación universitaria específica en valoración inmobiliaria.

4.3.4 INCIDENCIA DE LA COMPRA DE LA VIVIENDA EN EL PRESUPUESTO FAMILIAR O UNIDAD DE CONVIVENCIA

La mencionada organización no gubernamental y miembro de Naciones Unidas IVSC, acrónimo de *International Valuation Standards Council*, considera que a nivel elemental el valor se crea y sostiene por la interacción de cuatro factores relacionados: utilidad, escasez, deseo y poder adquisitivo.

Figura 24. Factores relacionados con el valor



Fernández Pirla considera fundamental el binomio "deseo" y "capacidad adquisitiva" en el comportamiento de la demanda:

«En un sentido amplio, la demanda de los bienes podría definirse como el deseo que los sujetos tienen de poseer tales bienes, la demanda se considera como expresión del deseo de adquirir bienes por parte de los sujetos a determinados precios o para determinados niveles de renta. Se relaciona el deseo de consumir con la posibilidad o capacidad económica para tal consumo, esto es, con la renta de los sujetos y con los precios de los bienes.

Los dos elementos constitutivos de la demanda son el deseo y la capacidad de pago. El deseo es fundamental porque cuando éste no existe, el individuo no comprará a ningún

precio, ya se trate de un consumidor que solicita el bien para satisfacer necesidades de consumo, o de un empresario que lo demanda para incorporarlo a su proceso productivo. También es fundamental la capacidad de pago porque sin ella la demanda no se hace efectiva. los deseos no influyen en la demanda, a menos que estén respaldados por la capacidad y voluntad de pagar el precio.»²⁷⁴

En idénticos términos se expresa Álvarez González²⁷⁵ para dar respuesta a los cuatro factores indicados anteriormente: utilidad, escasez, deseo y poder adquisitivo. Considera que la demanda es ilimitada en el aspecto social; es decir, no hay límite para las cosas que desea la gente, desde una vivienda hasta un palacio; ahora bien la demanda (deseo) viene limitada en el aspecto económico; así por ejemplo, muchas personas tiene el deseo de adquirir automóviles de lujo, pero son incapaces de comprarlos al no disponer de financiación, debido a la limitación de su poder adquisitivo.

En definitiva, el deseo más fuerte no es efectivo a menos que vaya acompañado del poder de compra (poder adquisitivo), aunque esta incapacidad para satisfacer el deseo no reduzca la intensidad del mismo; es decir, no afecta la intensidad de este deseo, pero sí afecta la intensidad de la demanda para un objeto.

Por otra parte, cualquier inmueble carecerá de valor a menos que sea útil; la utilidad despierta el deseo de posesión y además tiene el poder de dar satisfacción. La utilidad considerada independientemente no proporcionará valor a un objeto. Deberá ser además ese objeto relativamente escaso. De manera que la utilidad más la escasez son dos de los elementos que crean valor.

La utilidad y escasez unidas no confieren valor, a menos que despierten deseo de los compradores que cuentan con los recursos (poder adquisitivo) para comprar.

Preguntado a los expertos sobre la influencia del nivel de renta en la compra de la vivienda (véase pregunta 21 del cuestionario, apartado 5.2.4 del capítulo 5), resulta que el 98,1% de los participantes consideran que el nivel de renta disponible es bastante o muy influyente en la compra de la vivienda.

Si tenemos en cuenta la Encuesta de Presupuestos Familiares elaborada por el INE, resulta que en el período comprendido entre 2006 y 2015, los gastos de la vivienda representan el 29,82% de los gastos de la unidad familiar o unidad de convivencia. En el apartado 7.1 se analiza pormenorizadamente esta cuestión.

4.3.5 LA RESPONSABILIDAD DE LA VALORACIÓN EN LA CRISIS DEL SECTOR

Partimos de la base de que en la mayoría de las ocasiones se compra la vivienda con dinero ajeno (hipoteca), recurriendo para ello a entidades financieras.

²⁷⁴ FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Valoración de bienes inmuebles... op.cit*, p. 12-13.

²⁷⁵ ÁLVAREZ GONZÁLEZ, F. *Introducción a la valuación de Inmuebles*. Instituto Universitario de Posgrados en Alta Dirección. México, 2012, pp. 105 y 135.

Es un hecho actualmente incuestionable que en el período comprendido entre 2003 y 2008 se produjo una sobrevaloración de la vivienda que dio lugar al estallido de lo que denominamos "burbuja inmobiliaria".

Como en todas las crisis económicas, lo primero que se hizo desde todos los estamentos (Gobierno, Banco de España, entidades financieras, sociedades de tasación, agentes inmobiliarios, promotores, etc.) fue negarla, hasta que no tuvieron más remedio que aceptarla porque se había producido la explosión de la burbuja que afectaba a millones de personas.

En este sentido, es especialmente relevante la publicación de Borja Mateo²⁷⁶, por la cantidad de citas documentadas (véase capítulos 7 y 8 de la citada publicación) en el que personalidades relevantes de la economía, niegan una y otra vez la sobrevaloración de la vivienda.

Entre los agentes intervinientes en el sector inmobiliario que a nuestro entender han tenido influencia en la sobrevaloración de la vivienda, unos por su actitud pasiva y otros por su actitud activa se encuentran los siguientes:

a) Los distintos gobiernos de España, con potestad reglamentaria de acuerdo con la Constitución y las leyes, han negado la sobrevaloración de la vivienda insistentemente, y no han puesto las medidas preventivas necesarias.

b) Las administraciones autonómicas y locales, que utilizaron el urbanismo y destinaron las plusvalías generadas por la acción urbanística para otros fines (p.e. "hacer caja"), distintos al patrimonio público municipal para la construcción de viviendas protegidas.

c) El Banco de España. Como órgano regulador de las entidades financieras y sociedades de tasación, debería haber puesto las medidas oportunas para impedir la sobrevaloración de la vivienda, ya que era consciente de ello.

En este sentido, es especialmente relevante el escrito dirigido por la Asociación de Inspectores del Banco de España al entonces Ministro de Economía y Hacienda, en el que se denuncia la pasividad del Gobernador del Banco de España ante el nivel de riesgo acumulado en el sistema financiero español como consecuencia de la anómala evolución del mercado inmobiliario en España:

«[...] En resumen, los inspectores del Banco de España no compartimos la complaciente actitud del Gobernador del Banco de España ante la creciente acumulación de riesgos en el sistema bancario español derivados de la anómala evolución del mercado inmobiliario nacional durante sus seis años de mandato, ni tampoco coincidimos completamente con él sobre las causas del, a nuestro juicio, insostenible comportamiento de los precios de los inmuebles en España, ni sobre las medidas a adoptar para reconducir la situación hasta hacerla aceptable. El bienintencionado optimismo del Gobernador, lejos de tranquilizarnos, nos inquieta. Nosotros, los inspectores y técnicos de supervisión del Banco de España, precisamente

²⁷⁶ MATEO VILLA, B. *La verdad sobre el mercado inmobiliario español. Claves para comprar y alquilar barato 2010-2015*. 2ª edición. Morata de Tajuña (Madrid), Ed: Editorial Manuscritos, 2010,

porque somos los que examinamos *in situ* la situación de las entidades bajo el ámbito de supervisión de esta Institución, incluidas las sociedades de tasación, conocemos de primera mano la situación del sistema financiero español y la del mercado inmobiliario nacional –información que, como no podría ser de otra manera, hemos comunicado puntualmente y lealmente a los órganos rectores del Banco de España a través de nuestros informes de inspección–, por lo que, siendo conscientes como nadie de los riesgos a los que nos enfrentamos, no podemos ser tan optimistas como está demostrando ser, al menos por ahora, nuestro Gobernador.

Si bien es cierto que también nosotros consideramos que la gran mayoría de las entidades de crédito españolas están bien capitalizadas y que, por ello, su solvencia no es previsible que se vea comprometida aun en los escenarios más desfavorables, no lo es menos que en esos mismos escenarios, y en otros no tan improbables, el número de familias que tendrá que afrontar serias dificultades para hacer frente a sus compromisos financieros crecerá de manera alarmante. En estas circunstancias, no podemos compartir las manifestaciones triunfalistas del que consideramos el máximo responsable de la delicada situación actual.»²⁷⁷

d) Las entidades financieras (bancos y cajas). Concedieron créditos hipotecarios sin soporte económico adecuado, llegando a alterar el precio de las cosas al conceder créditos por encima del valor real del bien. En un claro ejemplo de monopolio, cada entidad trabajaba con una o con muy pocas sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, de forma que cada entidad imponía al cliente que solicitaba el préstamo para la compra de la vivienda a una empresa afín con sus intereses, a la que podía presionar.

e) Las Sociedades de tasación. Trabajaban casi en exclusividad para los bancos y cajas, certificando unos valores de tasación, en ocasiones, muy por encima del valor real de los inmuebles, con valoraciones justificadas en un acuerdo previo entre vendedor y comprador. Esto es, secuencialmente primero fue el acuerdo y luego la valoración teledirigida según el precio de antemano acordado.

Una vez que la sobrevaloración de la vivienda fue de conocimiento general para el conjunto de la sociedad, no podría faltar la visión del humorista gráfico²⁷⁸ que con su "afilada pluma" diseccionó el problema de la sobrevaloración en unas líneas:

²⁷⁷ Escrito de la Asociación de Inspectores del Banco de España dirigido al Vicepresidente Segundo del Gobierno y Ministro de Economía y Hacienda. Registro General de Alcalá. Entrada. Nº de registro: 20205/RG 40735. Fecha: 26/05/2006. 13:03:50.

²⁷⁸ FRAGUAS DE PABLO, A. (FORGES), viñeta publicada en el diario El País el 13/12/2010.



f) Promotores inmobiliarios, adquiriendo terrenos urbanos o urbanizables y en algún caso no urbanizables a unos precios insostenibles, creyendo que el precio de venta de la vivienda podía tener una escalada sin límites.

g) Los tasadores pertenecientes a las sociedades de tasación que en muchos casos adolecen de la independencia indispensable para tasar el inmueble, al depender de la sociedad de tasación y ésta tener una dependencia directa de la entidad bancaria.

Planteada la cuestión de la independencia de los tasadores a los expertos participantes en el método Delphi (pregunta 23 del cuestionario): "considera que actualmente los tasadores son independientes", resulta que el 49% considera que los tasadores son independientes, frente al 32,1% que considera que no lo son, el 18,9% restante no se pronuncia sobre esta cuestión.

La independencia de los tasadores a la hora de emitir una opinión fundada es un elemento esencial para determinar el valor del bien y, en consecuencia, para modificar o desechar el valor de venta de la oferta propuesto por el vendedor o por quien le asesora.

Pongamos un ejemplo: supongamos que el propietario A quiere vender una vivienda en el mercado libre, y a tal fin pone el precio de la misma en 310.000 € (precio de venta de la oferta); por otra parte, tenemos al posible comprador B (que no pertenece al mundo inmobiliario y por lo tanto no entiende del valor de las cosas), que le gusta la vivienda y está dispuesto, en principio, a pagar por ella el citado precio. Como no dispone del dinero se lo pide a la entidad bancaria (hipoteca). Una vez analizada la solvencia del cliente B, la concesión del crédito está supeditada a la tasación del inmueble, cuyos honorarios, dicho sea de paso los abona éste. Supongamos que un tasador independiente, ajeno, y sin relación con la entidad financiera tasa la vivienda en 210.000 €. Indudablemente, la entidad no concederá el crédito por un precio superior a su valor, y aunque sí lo hiciera, el posible comprador B se volvería al vendedor A para hacerle saber que el precio de la vivienda es muy

inferior al pretendido por éste, de forma que una de dos, o bien el propietario A baja el precio de la vivienda o no se realiza la venta, ya que nadie estaría dispuesto a pagar más por un objeto de lo que vale, máxime cuando su valor está refrendado por un experto independiente. En definitiva, nunca se realizaría la venta; dicho de otra forma, la vivienda no estaría en venta, aunque se oferte en multitud de foros, ya que nadie compraría ese bien al precio ofertado, salvo que se esconda la tasación, o se adultere la misma.

h) Los agentes inmobiliarios que intervienen en la comercialización de la vivienda, y cuyos objetivos de venta, han primado sobre la información veraz, basada en la ética que se le supone como experto en la materia, no solo con respecto al vendedor, sino también con respecto al comprador. Este colectivo ha negado una y otra vez la sobrevaloración, anteponiendo sus intereses partidistas a la de sus clientes, tanto vendedores como compradores.

i) En último lugar las familias o unidades de convivencia, que no tuvieron en cuenta sus ingresos disponibles al mes, y se comprometieron a unos pagos que de ninguna manera podían afrontar y permanecer en el tiempo, de forma que ante cualquier imprevisto de la vida perdieron su vivienda y la de sus padres que actuaron como avalistas.

Consultado con los expertos participantes en el proceso de investigación el tema de la sobrevaloración, el 79,2% consideran que en el período comprendido entre los años 2003 y 2008 la vivienda estaba más o menos sobrevalorada, de los cuales el 50,9% estimaban que la sobrevaloración superaba el 30%.

En relación con la burbuja inmobiliaria, en estos términos expresaba el diario ABC Inmobiliario, "*La vivienda en España está sobrevalorada hasta en un 35%*". En este artículo publicado el 20/10/2006, se decía:

«Respecto a la situación concreta de España, las cifras son muy distintas y se ha agudizado la sobrevaloración de la vivienda en los últimos años.

El Banco de España ha mantenido una posición beligerante en las últimas semanas sobre la concesión de préstamos hipotecarios, porque considera que el precio de la vivienda está sobrevalorada entre un "8 y un 20 por ciento". Por su parte, el servicio de estudios del Santander, en un reciente informe asegura que los precios de la vivienda están sobrevalorados entre un 20 y un 35 por ciento en España.»²⁷⁹

Con independencia de los agentes que han intervenido, de una u otra forma, propiciando la sobrevaloración, no nos podemos olvidar de la influencia que han tenido los métodos de valoración, y en particular el método de comparación, utilizado por la práctica totalidad de las sociedades de tasación y tasadores en general, ya que se trata de un método subjetivo (véase apartado 5.3) cuyo valor final del inmueble puede quedar a conveniencia del tasador.

²⁷⁹ Texto de Luis María Mirón.

4.4. ESTANCAMIENTO DE LA TEORÍA DEL VALOR

Como paso previo abordaremos el concepto de bien inmueble para seguidamente centrarnos en la valoración de estos bienes.

En primer lugar vamos a detenernos brevemente en la definición que de la palabra valor y sus derivados hace el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, ya que este concepto va a ser pieza clave para definir y desarrollar la metodología adecuada que, según nuestro criterio, debe regir en la valoración de los bienes inmuebles:

«Valoración²⁸⁰

1. Acción y efecto de valorar»

«Valorar²⁸¹

1. Señalar el precio de algo
2. Reconocer, estimar o apreciar el valor o mérito de alguien o algo»

«Valor²⁸²

(Del lat. valor,-ōris)

1. Grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite.
2. Cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente»

De acuerdo con las definiciones citadas, podríamos decir que la valoración inmobiliaria consiste en determinar las cualidades de valor que tiene el bien inmueble y en virtud de las cuales, el comprador está dispuesto a pagar una cantidad de dinero o equivalente.

Es decir, para valorar un bien inmueble previamente habrá que reconocer, estimar o apreciar las cualidades que posee éste, para posteriormente determinar el equivalente económico de dichas cualidades expresado en unidades monetarias.

No pocos autores coinciden en afirmar que existen una serie de cualidades que influyen, en mayor o menor medida, en el valor de los bienes inmuebles así, según McMichael:

«Debe quedar grabado en el espíritu que cada propiedad es en sí una entidad y difiere en algo de cualquiera otra, aunque esté situada en la inmediata vecindad. En

²⁸⁰ Real Academia Española. Diccionario de la lengua española (DRAE). Ed. 22ª, 2001.

²⁸¹ *Ibid.*

²⁸² *Ibid.*

consecuencia, cuando deba emitirse una opinión definitiva, todos los elementos que crean o influyan en el valor deben ser cuidadosamente analizados.»²⁸³

En idénticos términos se expresa Fernández Pirla:

«Cada inmueble es en sí una entidad y difiere en algo de cualquier otra, aunque esté situada en la inmediata vecindad. En definitiva cuando debe emitirse una opinión definitiva, todos los elementos que crean o influyan en el valor deben ser cuidadosamente analizados.»²⁸⁴

Por su parte Salinas²⁸⁵, autor del método del análisis cualitativo, determina las cualidades de valor inherentes a diversos bienes inmuebles (parcela urbana, solar para un edificio, solar industrial, vivienda plurifamiliar, vivienda unifamiliar, local comercial, oficina, aparcamiento, trastero, nave industrial, etc.) parametrizando dichas cualidades, de forma que cada una de ellas representa una cantidad económica expresada en unidades monetarias.

Según se ha analizado en los apartados precedentes en los años 60 se asentaron las bases teóricas de la valoración: accesibilidad al centro de negocios, cualificación del espacio urbano y jerarquización social, principios basados en multitud de estudios empíricos.

Basándose en estos tres principios fundamentales, a partir de los años 80 hasta la actualidad, hay una proliferación de investigadores del ámbito internacional incluido España, como se puede comprobar en las tablas 40 y 41, que han aplicado la metodología de los precios hedónicos (MPH).

En cada caso se ha obtenido una ecuación hedónica²⁸⁶ del siguiente tipo:

$$\text{Precio} = \beta_0 + \beta_1 \text{Superficie} + \beta_2 \text{Antigüedad} + \beta_3 \text{Ubicación} + \beta_4 \text{Anejos} + \beta_5 \text{Común} + \beta_6 \text{Sol}^{\wedge} \text{Car}$$

Asimismo, a partir de la década de los años 90 del siglo pasado hasta la actualidad, también multitud de investigadores españoles y de otros países han realizado estudios sobre distintas ciudades, aplicando la metodología de redes neuronales artificiales (RNA).

Tanto en los estudios aplicando el MPH como en los que han aplicado las RNA, se han apoyado en estudios de mercado de la oferta, al igual que el método de comparación, y en eso estriba la debilidad de estas metodologías a nuestro entender, ya que si el punto de partida está adulterado el resultado final estará condicionado a la veracidad de la información aportada.

²⁸³ McMICHAEL, S.L. *Tratado de tasación. op.cit*, p. 8.

²⁸⁴ FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Valoración de bienes inmuebles.... op.cit.*, p. 19.

²⁸⁵ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación de inmuebles...op.cit*, p, 229.

²⁸⁶ CARIDAD y OCERÍN, J.M., NÚÑEZ TABALES J.M., CEULAR VILLAMANDOS, N. “Metodología de precios hedónicos...op.cit. p.36.

Lo que es incuestionable, aparte de achacar a otros aspectos que se han recogido pormenorizadamente en el apartado anterior, es que el método de comparación, por unos u otros motivos, no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración que ha existido en el período comprendido entre 2003 y 2008.

A la vista de cuanto antecede, a nuestro criterio, urge poner en entredicho el método de comparación, al tiempo que es imprescindible investigar en nuevos modelos de valoración objetivos, evitando la dispersión de valores para que no se vuelva a repetir en un futuro la sobrevaloración que tanto mal está haciendo al país y por extensión a la economía doméstica.

4.5 PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

Abordaremos la investigación dando respuesta a las principales cuestiones que nos planteamos cuando afrontamos la valoración de un bien inmueble.

4.5.1 DELIMITACIÓN

El trabajo de investigación se centrará en determinar la influencia que tiene el nivel socioeconómico de la unidad familiar o unidad de convivencia en la adquisición de la vivienda, parametrizando esta cualidad de valor.

4.5.2 METODOLOGÍA EMPLEADA Y LÓGICA DE LA INVESTIGACIÓN

Para alcanzar los objetivos planteados seguiremos la siguiente metodología:

- 1º. Tendremos en cuenta la evolución que ha tenido a lo largo del tiempo la teoría del valor y la valoración de bienes inmuebles. Asimismo recurriremos a la bibliografía y estudios que nos van a permitir conocer los fundamentos y prácticas habituales que se utilizan en el campo de la valoración.
- 2º. Extraeremos las conclusiones de la exposición que se ha hecho de los métodos de valoración aplicados en la práctica habitual. Por otra parte, tendremos en cuenta los factores que han influido en la crisis del sector inmobiliario.
- 3º. Analizaremos la realidad reciente de la valoración inmobiliaria.
- 4º. Definiremos las cualidades de valor recurriendo para ello a la bibliografía de los diversos autores y al análisis que ha resultado de la teoría del valor y del estado de la cuestión
- 5º. Como caso especial, siendo una primicia en el ámbito de la valoración, ya que no tenemos conocimiento de otros casos en los que se haya llevado a cabo una investigación similar, recurriremos a la opinión fundada de expertos del sector, mediante la cumplimentación de una encuesta en aplicación del método Delphi, buscando la convergencia de las respuestas.

- 5°. Una vez ratificada la cualidad de valor específica relacionada con el nivel de renta, estudiaremos la distribución de los gastos en la unidad familiar/unidad de convivencia, y por extensión determinaremos los gastos que puede destinar a la adquisición de la vivienda, una vez que se hayan satisfecho los gastos necesarios que comporta la actividad social y las necesidades caseras.
- 6°. Procederemos a la parametrización de esta cualidad de valor, de forma que se determine objetivamente la influencia del nivel socioeconómico (nivel de renta) en la adquisición de la vivienda, estableciéndose una ecuación que nos permita cuantificar en unidades monetarias esta cualidad.
- 7°. Finalmente, extraeremos las conclusiones del trabajo de investigación, validaremos la metodología planteada y propondremos vías futuras de actuación.

Influencia de las cualidades del inmueble en el aprecio de su valor como vivienda

Capítulo 5

ÍNDICE

5.1 APORTACIÓN DE AUTORES DE PUBLICACIONES Y CONCURRENCIA DE EXPERTOS	247
5.2 PARTICIPACIÓN DE EXPERTOS DEL SECTOR. METODOLOGÍA DE PREVISIÓN DELPHI	248
5.2.1 ENCUESTA LANZADA A LOS EXPERTOS	249
5.2.2 EXPERTOS PARTICIPANTES EN LA INVESTIGACIÓN	254
5.2.3 METODOLOGÍA EMPLEADA	254
5.2.4 RESPUESTAS DADAS AL CUESTIONARIO	255
5.2.5 ANÁLISIS INDIVIDUALIZADO DE LAS RESPUESTAS DADAS POR LOS EXPERTOS	304
5.2.6 CUESTIONES QUE HAN ALCANZADO EL CONSENSO ENTRE LOS EXPERTOS	309
5.2.7 CUESTIONES QUE NO HAN ALCANZADO EL CONSENSO ENTRE LOS EXPERTOS	311
5.2.8 CUESTIONES CON ESCASA PARTICIPACIÓN DE LOS EXPERTOS	312
5.2.9 OTRAS CUESTIONES PLANTEADAS	312
5.3 RESULTADOS DE LA CONSULTA	313
5.4 NECESIDAD DE INVESTIGAR EN NUEVOS MODELOS	318
5.5 CONCLUSIONES FINALES DE LA CONCURRENCIA DE EXPERTOS	319

5.1 APORTACIÓN DE AUTORES DE PUBLICACIONES Y CONCURRENCIA DE EXPERTOS

Después de lo acaecido en los últimos años en el sector inmobiliario, y en particular en la vivienda, ha llegado el momento de reflexionar sobre la valoración de este inmueble, tanto desde el punto de vista metodológico, como desde la práctica habitual, intentando conciliar ambos extremos: teoría del valor por un lado y experiencia profesional por otro.

Nos encontramos en un mundo en continua transformación, en el que día a día se incorporan nuevas tecnologías. No obstante, la teoría del valor en cuanto a la formación de los valores urbanos se refiere, en la que destacan los tres principios básicos que a lo largo del tiempo han ido asumiendo los economistas urbanos: la teoría de la accesibilidad, la teoría de la cualificación urbanística del espacio urbano, y la teoría de la jerarquización social del mismo (cfr. Roca, 1986: 27-36), ha permanecido prácticamente invariante durante décadas, con independencia de que la incorporación de la informática a esta disciplina haya facilitado enormemente el tratamiento de la información, al tiempo que han proliferado técnicas de valoración basadas en la comparación tales como: el análisis multicriterio, los precios hedónicos, las redes neuronales artificiales, o la teoría de las variables regionalizadas entre otras.

La importancia de la valoración tiene su fundamento en la arraigada tradición de la vivienda en propiedad en España²⁸⁷, por una parte, y en la incidencia de la compra de este inmueble en el presupuesto familiar²⁸⁸ por otra. Hay que tener en cuenta que la compra de la vivienda generalmente se realiza con dinero ajeno (entidad bancaria), al tiempo que en la mayoría de los casos, los ingresos de los compradores potenciales provienen de rentas de trabajo, de forma que la renta disponible de la unidad familiar/convivencia, es un elemento esencial a tener en cuenta. El hogar que no se

²⁸⁷ Según el Banco Central Europeo (Eurosystem Household Finance and Consumption Survey. *Statistics paper series, n°2/april 2013. Results from the first wave*. Tabla 1.2), resulta que la estructura de la propiedad de la vivienda en España alcanza el 82,7%, de los cuales el 55,9% corresponde al pleno dominio, y el 26,8% restante está gravada con hipoteca. En cuanto a países de la zona euro, el porcentaje en propiedad es muy inferior, situándose en el 60,1%.

²⁸⁸ En el año 2007, momento álgido de la sobrevaloración de la vivienda, se necesitaba destinar a la compra de la vivienda 7,6 veces el salario bruto de la unidad familiar/convivencia, cuando el ratio recomendado por los expertos se sitúa alrededor de 4 años de salario bruto.

adapta a esta premisa terminará perdiendo la vivienda al no poder hacer frente a los pagos acordados²⁸⁹. En este sentido, se expresa Salinas:

«Para comprar una vivienda se ha de conocer los haberes que se tiene después de pagar todos los gastos que la actividad social y necesidades caseras exige, es decir, el nivel socio-económico que permite una toma de decisión. La sociedad y las costumbres sociales hacen cambiar el nivel socio-económico, o lo que es lo mismo, la capacidad de endeudamiento del individuo» (De Lama, 2010: 19).

Si nos detenemos en el período comprendido entre los años 2003 y 2008 nos asaltan las primeras dudas en la relación que ha existido entre la teoría del valor, representada por las cualidades de valor de la vivienda, y la puesta en práctica de dicha teoría por los profesionales del sector, representada en el informe de valoración. Así, cabría hacerse las siguientes preguntas: ¿qué métodos de valoración se aplican en la práctica habitual?, ¿cuáles son las cualidades de valor que hay que tener en cuenta al valorar la vivienda?, ¿ha existido sobrevaloración de la vivienda en este período?, es decir: se ha pagado por la vivienda más de lo que vale, ¿han detectado los métodos tradicionales la sobrevaloración de la vivienda en este período?, ¿qué grado de subjetividad tiene la valoración? ¿qué grado de subjetividad tiene la elección de los testigos utilizados en la valoración?, ¿cómo afecta el nivel de renta disponible, la financiación, la tasa de paro o la inseguridad laboral en la compra de la vivienda?, etc.

Para dar respuesta a estas y a otras preguntas se ha recurrido a la opinión de expertos del sector.

En consecuencia con lo anterior, se ha procedido a analizar las respuestas dadas por los expertos que desarrollan su actividad en la valoración, extrayendo las conclusiones pertinentes, con la finalidad de comprobar si es necesario plantearse nuevas propuestas metodológicas de valoración para no volver a caer en errores del pasado reciente.

5.2 PARTICIPACIÓN DE EXPERTOS DEL SECTOR. METODOLOGÍA DE PREVISIÓN DELPHI

En los apartados anteriores, se ha puesto de manifiesto determinadas cuestiones relevantes en la valoración que consideramos oportuno refrendar con los expertos del sector, con la finalidad de confirmar la influencia de las cualidades de valor de la vivienda y proponer, en función de los resultados obtenidos, una línea de investigación.

La opinión de los expertos se ha llevado a cabo mediante la aplicación del método Delphi, garantizándose en todo momento el anonimato de las respuestas dadas por los participantes. La finalidad principal del método es conseguir el máximo consenso posible entre los expertos participantes a las cuestiones planteadas.

²⁸⁹ El 61,6% de las ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas en el año 2014, que según fuentes del INE ascienden a 70.422 unidades, corresponden a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008, período más elevado de la sobrevaloración de la vivienda.

Con esta finalidad, se ha propuesto una encuesta formada por 33 preguntas que abordan la problemática de la valoración de los bienes inmuebles, y en particular de la vivienda. Esta encuesta por título “*Determinación de las cualidades que influyen en la valoración de bienes inmuebles*” nos ayudará a profundizar en el estado de la cuestión, teniendo dicha encuesta un doble objetivo: por una parte, recabar de primera fuente la opinión de expertos que desarrollan su actividad en el sector inmobiliario, y por otra parte, contrastar que la línea de investigación inicialmente propuesta sobre la determinación de las cualidades que influyen en la valoración de los bienes inmuebles, y en concreto sobre las relativas a la vivienda, y más específicamente sobre la influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda, es adecuada para acometer la investigación planteada.

5.2.1 ENCUESTA LANZADA A LOS EXPERTOS

Con objeto de tener una visión global de la encuesta se reproduce ésta a continuación:

Pregunta 1. Qué método o métodos de valoración utiliza para calcular el valor de una vivienda en el mercado libre, en el supuesto de estar libre de inquilinos.

Comparación Coste Residual Actualización de rentas Análisis cualitativo

Otros métodos En este supuesto indicar el/los nombres: _____

Argumentación:

Pregunta 2. Realiza la valoración utilizando un programa informático.

Si No No contesta

Pregunta 3. El programa informático que utiliza ha sido elaborado exclusivamente para su empresa, o bien utiliza un programa comercializado por terceros (estándar), o utiliza un programa/hoja de cálculo de elaboración propia.

Programa exclusivo Programa estándar Elaboración propia No contesta

Pregunta 4. Señale de entre las cualidades que se indican a continuación aquellas que según su criterio influyen, en mayor o menor medida, en la valoración de la vivienda.

Superficie construida	<input type="checkbox"/>	Calidades de la vivienda	<input type="checkbox"/>	Antigüedad	<input type="checkbox"/>
Estado de conservación	<input type="checkbox"/>	Carpintería interior	<input type="checkbox"/>	Carpintería exterior	<input type="checkbox"/>
Aparatos sanitarios	<input type="checkbox"/>	Grifería	<input type="checkbox"/>	Solado	<input type="checkbox"/>
Puerta de entrada	<input type="checkbox"/>	Instalación eléctrica	<input type="checkbox"/>	Instalación de agua	<input type="checkbox"/>
Calefacción	<input type="checkbox"/>	Refrigeración	<input type="checkbox"/>	Instalación de gas	<input type="checkbox"/>
Video portero	<input type="checkbox"/>	Armarios empotrados	<input type="checkbox"/>	Armarios en cocina	<input type="checkbox"/>
Orientación de la vivienda	<input type="checkbox"/>	Altura (planta) vivienda	<input type="checkbox"/>	Aislamiento acústico	<input type="checkbox"/>
Aislamiento térmico	<input type="checkbox"/>	Separación entre viviendas	<input type="checkbox"/>	Acabado fachada	<input type="checkbox"/>
Ascensor	<input type="checkbox"/>	Calidades del portal	<input type="checkbox"/>	Existencia de portería	<input type="checkbox"/>
Nivel de renta disponible	<input type="checkbox"/>	Proximidad al centro	<input type="checkbox"/>	Ancho de calle	<input type="checkbox"/>

- | | | | | | |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Tipo calle (peatonal, tráfico..) | <input type="checkbox"/> | Calidad de urbanización | <input type="checkbox"/> | Fácil localización | <input type="checkbox"/> |
| Calidad edificios del entorno | <input type="checkbox"/> | Comunicaciones | <input type="checkbox"/> | Equipamiento escolar | <input type="checkbox"/> |
| Equipamiento deportivo | <input type="checkbox"/> | Equipamiento social | <input type="checkbox"/> | Zonas verdes y parques | <input type="checkbox"/> |
| Próximo a zona de compras | <input type="checkbox"/> | Domótica | <input type="checkbox"/> | Calificación energética | <input type="checkbox"/> |

Argumentación:

Pregunta 5. Indique otras cualidades que según su criterio influyen en la valoración de la vivienda y que no están contenidas en el apartado anterior.

_____ _____ _____
 _____ _____ _____

Argumentación:

Pregunta 6. Indique por orden de importancia, de mayor a menor, cuatro (4) cualidades de entre las señaladas en los apartados 4 y 5.

- Cualidad 1. _____
 Cualidad 2. _____
 Cualidad 3. _____
 Cualidad 4. _____

Argumentación:

Pregunta 7. En el supuesto de aplicar el método de comparación, y teniendo en cuenta las cualidades indicadas en el apartado anterior, según su criterio, entre qué valores oscilan los coeficientes de ponderación de los testigos con respecto a la vivienda objeto de valoración.

- | | | | | | | |
|-------------|-------|--------------------------|---|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| Cualidad 1. | Entre | <input type="checkbox"/> | y | <input type="checkbox"/> | No sabe/No contesta | <input type="checkbox"/> |
| Cualidad 2. | Entre | <input type="checkbox"/> | y | <input type="checkbox"/> | No sabe/No contesta | <input type="checkbox"/> |
| Cualidad 3. | Entre | <input type="checkbox"/> | y | <input type="checkbox"/> | No sabe/No contesta | <input type="checkbox"/> |
| Cualidad 4. | Entre | <input type="checkbox"/> | y | <input type="checkbox"/> | No sabe/No contesta | <input type="checkbox"/> |

Argumentación:

Pregunta 8. Considera que el precio de venta de la vivienda ha estado sobrevalorado en el periodo comprendido entre 2003 y 2008, con carácter general, en un porcentaje:

Mayor del 30% Entre 15% y 30% Menor del 15% No ha tenido sobrevaloración

Argumentación:

Pregunta 9. Considera que el precio de venta de la vivienda está actualmente sobrevalorado.

Si No No contesta

Pregunta 10. Cómo considera los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras en la valoración de la vivienda obtenida por aplicación del método de comparación.

Muy subjetivos Bastante subjetivos Algo subjetivos Nada subjetivos / Son objetivos

Argumentación:

Pregunta 11. Considera que dos tasadores que valoren la misma vivienda, aplicando el mismo método de valoración pero distinto programa informático llegarán al mismo valor.

Si No No contesta

Argumentación:

Pregunta 12. Considera que la valoración inmobiliaria es objetiva; es decir, que el resultado obtenido no depende del tasador.

Si es objetiva No es objetiva No sabe / No contesta

Argumentación:

Pregunta 13. Cómo considera a los testigos obtenidos del mercado de la oferta en el método de comparación:

Muy fiables Bastante fiables Fiables Poco fiables Nada fiable

Argumentación:

Pregunta 14. Considera que los testigos elegidos al utilizar técnicas comparativas (comparación, multicriterio, precios hedónicos, redes neuronales artificiales, etc., tienen influencia en el valor final de la vivienda.

Muy influyentes Bastante influyentes Poco influyentes Nada influyentes

Argumentación:

Pregunta 15. Considera que el precio de la vivienda obtenido aplicando los métodos de valoración incluidos en la Orden ECO/805/2003 y modificaciones posteriores, refleja un valor real.

Si No No sabe / contesta

Argumentación:

Pregunta 16. Considera que el valor de la vivienda obtenido aplicando el método de comparación incluido en el Reglamento de valoración de la Ley de Suelo (R.D. 1492/2011) refleja un valor real.

Si No No sabe / contesta

Argumentación:

Pregunta 17. Considera que se debería modificar la Orden ECO/805/2003 para adecuar los métodos de valoración (método de coste, método de comparación, método residual estático y dinámico, y método de actualización de rentas) a la realidad del mercado inmobiliario.

Si No No sabe/contesta

Argumentación:

Pregunta 18. Considera que se debería modificar el método de comparación incluido en el Reglamento 1492/2011 de la ley de Suelo, para calcular el valor de la vivienda en suelo urbanizado para adecuar este valor a la realidad del mercado inmobiliario.

Si No No sabe / contesta

Argumentación:

Pregunta 19. Conoce el método del análisis cualitativo para calcular el valor real de la vivienda

Si No No sabe / contesta

Pregunta 20. Indique según su criterio, dos (2) inconvenientes en la aplicación de los siguientes métodos de valoración:

Método del coste:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>
Métodos de comparación:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>
Método residual estático:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>
Método residual dinámico:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>
Método de actualización de rentas:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>
Método del análisis cualitativo:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>
Método multicriterio:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>
Método precios hedónicos:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>
Método redes neuronales artificiales:	_____	_____	sin inconveniente	<input type="checkbox"/>

Argumentación:

Pregunta 21. Considera que el nivel de renta disponible de la unidad familiar en la compra de la vivienda es:

Muy influyente Bastante influyente Poco influyente Nada influyente
No sabe / No contesta

Argumentación:

Pregunta 22. Es partidario de crear un Instituto Tecnológico de Valoración Inmobiliaria de carácter público.

Si No No sabe / contesta

Argumentación:

Pregunta 23. Considera que actualmente los tasadores inmobiliarios son independientes.

Si No No sabe / contesta

Argumentación:

Pregunta 24. Considera que la valoración inmobiliaria es:

Muy subjetiva Bastante subjetiva Algo subjetiva Nada subjetiva / Son objetiva

Argumentación:

Pregunta 25. En el caso de que considere que la valoración inmobiliaria es en algún grado subjetiva, indicar los motivos:

Debido a la formación del tasador
Debido al método de valoración empleado
Indicar otras causas: _____ _____

Argumentación:

Pregunta 26. *Cómo adquirió la formación de tasador*Estudios universitarios Estudios de postgrado Cursos de especialización o similar Práctica profesional

Otros (indicar cuáles): _____

Argumentación:Pregunta 27. *Considera que el tasador debería tener una titulación universitaria específica en valoración inmobiliaria.*Si No No sabe / contesta Argumentación:Pregunta 28. *Considera que dos tasadores de igual formación llegarán a un mismo valor de la vivienda.*Si No No sabe / contesta Argumentación:Pregunta 29. *Considera que se cumple la expresión: “la vivienda vale lo que se paga por ella”.*Si No No sabe / contesta Argumentación:Pregunta 30. *Considera que la financiación de la vivienda (bancos-tipos de interés) respecto al precio de venta de la misma es:*Muy influyente Bastante influyente Poco influyente Nada influyente No sabe / No contesta Argumentación:Pregunta 31. *Cree que los factores demográficos y el movimiento migratorio influyen en el precio de la vivienda.*Si No No sabe / contesta Argumentación:Pregunta 32. *Considera que la tasa de paro y la inseguridad laboral respecto al precio de venta de la vivienda es:*Muy influyente Bastante influyente Poco influyente Nada influyente No sabe / No contesta Argumentación:Pregunta 33. *¿Está directamente relacionado el valor de mercado de la vivienda con la financiación?*Si No No sabe / contesta Argumentación:

5.2.2 EXPERTOS PARTICIPANTES EN LA INVESTIGACIÓN

La selección de expertos, en su dimensión cualitativa, se ha realizado en función de la experiencia profesional y posición académica. Se ha procurado elegir a los expertos de forma que compongan una muestra representativa de investigadores y profesionales que desarrollan su actividad en el campo relacionado con la valoración inmobiliaria, contemplándose los siguientes grupos:

- Investigadores, profesores de universidad y autores de publicaciones relacionados con la valoración inmobiliaria.
- Profesionales que desarrollan su actividad en sociedades de tasación homologadas por el Banco de España.
- Consultores del sector inmobiliario.
- Profesionales independientes pertenecientes a colegios profesionales, y a asociaciones periciales de tasación que desarrollan su actividad en el campo de la valoración inmobiliaria.

En su dimensión cuantitativa, la elección del panel de expertos se ha llevado a cabo en función de los recursos medios y tiempo disponible.

En el proceso han participado un total de 53 expertos²⁹⁰. Aunque es difícil encuadrar a éstos en un campo de acción determinado, dado que alguno de ellos pertenecen simultáneamente a varios grupos, a efectos informativos, se indica la distribución de los participantes:

- Expertos vinculados a la universidad con publicaciones en la materia (30%).
- Expertos vinculados a sociedades de tasación homologadas por el Banco de España y consultoras inmobiliarias (43%).
- Expertos independientes (27%).

En la cumplimentación de la encuesta se ha recabado información de los expertos en tres fases, proporcionando en segunda fase las respuestas dadas por los panelistas en la fase anterior. El proceso se inició el 4 de abril de 2014 y se finalizó el 15 de enero de 2015. En general los expertos han señalado la opción elegida, argumentando razonadamente la respuesta.

5.2.3 METODOLOGÍA EMPLEADA

En la aplicación del método se han contemplado cuatro fases, la primera de ellas ha consistido en lanzar el cuestionario a los expertos, recibiendo la respuesta de los mismos; en un principio la encuesta se componía de 29 preguntas. En la segunda fase se ha ampliado la encuesta a petición de los participantes con 4 nuevas preguntas (30, 31, 32 y 33), enviando estas de nuevo a los expertos y solicitando en determinados casos

²⁹⁰ En el apartado de bibliografía se cita a los 53 expertos que han participado en el proceso.

aclaración a algunas de las respuestas dadas en primera fase. En la tercera fase, tras facilitar el informe provisional resultante de las dos rondas primeras a los expertos participantes, se abrió la posibilidad de matizar las respuestas dadas con anterioridad, o bien modificar éstas en función de las aclaraciones realizadas y de las respuestas dadas por el resto de panelistas. En la cuarta y última fase se recopila y analiza las opiniones, elaborando el informe final, dando por concluido el proceso al estabilizarse las respuestas.

5.2.4 RESPUESTAS DADAS AL CUESTIONARIO

En la cumplimentación de la encuesta, los expertos han argumentado sus respuestas, aportando un total de 819 comentarios, de los cuales 696 corresponde a la primera ronda, 59 a la ampliación de la misma en segunda ronda, y 64 a la tercera y última ronda.

A continuación se describe cada una de las respuestas, indicando el número de veces que la respuesta ha sido adoptada por el experto, así como el porcentaje que representa la opción elegida, utilizando para ello el siguiente código:

$\frac{n^{\circ}}{39}$	número de respuestas dadas por los expertos a cada pregunta.
$\frac{\%}{73,6}$	Porcentaje de las respuestas respecto al total de participantes

Asimismo, se describen los principales argumentos dados por los expertos a cada pregunta planteada.

- **Pregunta 1**

Qué método o métodos de valoración utiliza para calcular el valor de una vivienda en el mercado libre, en el supuesto de estar libre de inquilinos.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	n°	%		n°	%		n°	%		n°	%
Comparación	49	92,5	Coste	19	35,8	Residual	8	15,1	Actualización de rentas	5	9,4
Análisis cualitativo	4	7,5	Otros métodos	Geoestadística y econometría espacial; análisis multicriterio, regresión múltiple. Knn vecinos							
En blanco	2	3,8									

Argumentos de los expertos:

- El método de comparación es el más universal y de general aplicación para el uso residencial y libre de inquilinos.
- El método de comparación es el más sencillo de aplicar, con suficientes muestras estadísticas, y el de más fácil contraste por parte del cliente.

- Es el método idóneo cuando existen comparables, como es el caso de esa tipología.
- El método de comparación es el más apropiado para valorar viviendas, sobre todo cuando se utiliza como base el valor de mercado.
- Pese al desfase cada vez mayor entre oferta/venta, la comparación sigue siendo la mejor manera de aproximar el valor de lo que un comprador pagaría. Sin embargo, cada vez parece que aproximar el valor con el método del coste+coeficiente de mercado, según calidades concretas de la vivienda, puede ser más recomendable.
- El método de comparación es rápido, pero sus resultados se distorsionan por múltiples factores (subjetividad, ofertas de venta; operaciones no realizadas, etc.). El método de actualización de rentas, nos permite comparar la vivienda en propiedad con un producto sustitutivo, el mercado de alquiler, íntimamente ligado a la renta disponible de los hogares y que no sufre la distorsión del préstamo hipotecario.
- Los métodos a utilizar dependen en todo caso de la finalidad de la valoración.
- El método de comparación será el que nos dará un valor de mercado más real, siempre y cuando exista un muestreo de testigos comparables al bien valorado y se haga una buena homogeneización de los mismos.
- La comparación es la técnica utilizada por compradores (para concluir si el precio exigido es razonable y se ajusta al mercado) y vendedores (para determinar si el precio que se oferta se puede materializar), por lo que no se debe estar ajeno a dicha práctica, ya que son precisamente ambos agentes quienes establecen los precios de referencia.
- En un mercado con testigos en venta homologables y fiables: método de comparación. A falta de testigos en venta, si existe mercado de alquiler: método actualización. Método coste y catastral como comprobación.

• **Pregunta 2**

Realiza la valoración utilizando un programa informático.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	39	73,6	No	11	20,8	No contesta	3	5,6

• **Pregunta 3**

El programa informático que utiliza ha sido elaborado exclusivamente para su empresa, o bien utiliza un programa comercializado por terceros (estándar), o utiliza un programa/hoja de cálculo de elaboración propia.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Programa exclusivo	8	15,1	Programa estándar	13	24,5	Elaboración propia	25	47,2
No contesta	5	9,4	En blanco	2	3,8			

• **Pregunta 4**

Señale de entre las cualidades que se indican a continuación aquellas que según su criterio influyen, en mayor o menor medida, en la valoración de la vivienda.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Superficie construida	49	92,5	Calidades de la vivienda	45	84,9	Antigüedad	45	84,9
Estado de conservación	47	88,7	Carpintería interior	8	15,1	Carpintería exterior	9	17,0
Aparatos sanitarios	6	11,3	Grifería	5	9,4	Solado	7	13,2
Puerta de entrada	5	9,4	Instalación eléctrica	10	18,9	Instalación de agua	7	13,2
Calefacción	19	35,8	Refrigeración	11	20,8	Instalación de gas	8	15,1
Vídeo portero	3	5,7	Armarios empotrados	9	17,0	Armarios en cocina	8	15,1
Orientación de la vivienda	28	52,8	Altura (planta) vivienda	31	58,5	Aislamiento acústico	8	15,1
Aislamiento térmico	9	17,0	Separación entre viviendas	4	7,5	Acabado de fachada	11	20,8
Ascensor	40	75,5	Calidades del portal	8	15,1	Existencia portería	4	7,5
Nivel de renta disponible	40	75,5	Proximidad al centro	31	58,5	Ancho de calle	10	18,9
Tipo de calle (peatonal, tráfico...)	26	49,1	Calidad de urbanización	26	49,1	Facilidad de localización	9	17,0
Calidad edificios entorno	20	37,7	Comunicaciones	26	49,1	Equipamiento escolar	19	35,8
Equipamiento deportivo	17	32,1	Equipamiento social	12	22,6	Zonas verdes y parques	23	43,4
Proximidad zona de compras	15	28,3	Domótica	5	9,4	Calificación energética	10	18,9

Argumentos de los expertos:

- Existen niveles de ponderación en un primer nivel: situación, cercanía al centro, renta de la zona y superficie. Segundo nivel: antigüedad, conservación, instalaciones, acabados, servicios complementarios. Tercer nivel: estado de las instalaciones propias de la vivienda, diseño arquitectónico y distribución, etc.
- Si no está reglada la tasación, la elección de las variables depende de la finalidad de la tasación, y de las características de la vivienda, de su entorno inmediato y de la zona (meso-espacial) en la que se encuentre.

- En general, el detalle de calidades y equipo no es relevante en el valor más que globalmente; el comprador asume de partida algún grado de reforma, y la conservación y calidad general le permite ahorrar algo en la misma. De factores zonales, las comunicaciones y las zonas verdes son directamente determinantes.
- Lo que explica el valor de la vivienda son tres tipos de factores: de localización, de programa funcional y de prestaciones.
- Debe haber una distinción clara entre cualidades intrínsecas de la vivienda (antigüedad, puerta de entrada, instalaciones, superficie, etc.). Después del recinto/edificio (ascensor, zonas verdes propias, zonas deportivas, etc.) y situación del entorno (cercanía a centro, playa, parada metro, etc.).
- Todas las cualidades indicadas afectan a la valoración, pero son aquéllas difícilmente modificables las que afectan más. La localización por ejemplo no se puede modificar, por el contrario mejorar una grifería es relativamente barato.
- La localización dentro de la ciudad es la cualidad que más afecta en la valoración de la vivienda. Aunque todavía no está extendido, la calificación energética bien calculada es el mejor indicativo de la calidad constructiva de una vivienda.
- Las cualidades extrínsecas al inmueble suponen más del 90% del valor en España.
- La localización en general es el dato básico, pero no depende en concreto del tipo de calle, del equipamiento social o escolar.
- Son variables que han salido estadísticamente significativas en los modelos econométricos estimados.
- Todos los factores anteriormente expuestos influyen en el valor de la vivienda, si bien los principales serían la localización, características y estado del edificio y de la vivienda.
- Situación en el municipio (céntrico o no), mayor o menor superficie, estado de conservación, calidad de los materiales y antigüedad, situación del edificio, ascensor.
- Superficie, dimensión y calidad del inmueble (servicios y conservación como variables propias). También el entorno centralidad, equipamiento comercial, etc., como variables de externalidad que le aportan valor.
- Muchas variables expuestas pueden llegar a presentar colinealidad en análisis estadístico. Puede utilizarse sintéticas para no acudir a más de 5 ó 6.
- Son muchos los factores que influyen en el valor de una vivienda, si bien, los más importantes se podrían resumir en: tamaño, instalaciones (ascensor, calefacción o aire acondicionado según zonas), emplazamiento (centro, barriada, semicentro, ...), altura en el edificio, conservación y terminaciones.
- La localización y la calidad/categoría de los edificios del entorno son los factores fundamentales de la determinación del valor de una vivienda. Lógicamente las

mayores calidades constructivas determinarán mayores valores de mercado, pero las variables clave son: localización y entorno.

- Los criterios más importantes son los de situación, calidad de urbanización, orientación y de relativa importancia sus calidades ya que el valor sostenible lo da el conjunto exterior, el interior es accesorio, un plus.
- Prácticamente todas influyen, aunque no del mismo modo.
- Principalmente se valora la situación de la vivienda, sus calidades y estado de conservación.
- Es importante la situación en la ciudad o población, superficie, estado de conservación, tipología y altura de la vivienda.
- En la valoración de mercado influye la localización para la obtención del valor del suelo. Las otras variables están vinculadas a la construcción.

• **Pregunta 5**

Indique otras calidades que según su criterio influyen en la valoración de la vivienda y que no están contenidas en el apartado anterior.

A continuación se indican otras calidades consideradas por los expertos, señalándose el número de veces que han sido adoptadas.

	nº	%		nº	%		nº	%
Localización / ubicación	22	41,5	Vistas	8	15,1	Relación sup. útil/sup. const	5	9,4
Programa (dormitorios, baños)	23	43,4	Terraza	5	9,4	Equipamiento	4	7,5
Protección/catalogación	2	3,8	Trastero	5	9,4	Vivienda exterior/interior	7	13,2
Reformas	9	17,0	Ruidos	3	5,7	Flexibilidad funcional	3	5,7
Situación mercado	9	17,0	Garaje	9	17,0	Tipología vivienda	5	9,4
Otras calidades	Cuota de comunidad, tipos de interés, disponibilidad de crédito, tamaño y tipo de ciudad (interior playa), situación jurídica, situación urbanística, afecciones socioeconómicas.							

Argumentos de los expertos:

- *Precio medio de la zona. Cuota de la comunidad. Obra nueva/segunda mano. Arquitectura de firma.* También faltan aspectos de ciclo económico que influyen en los precios de oferta: precio del dinero, fase expansiva/contractiva, disponibilidad de crédito, etc.
- *Ruidos (externalidades negativas). Vistas favorables. Usos alternativos. Gravámenes y limitaciones. Vecindad. Aparcamiento* en ocasiones. En la zona Sur y Levante gusta disfrutar de ventanas "abiertas" y vistas agradables. Asimismo siempre es interesante tener alternativas al uso vivienda (si son técnica, jurídica y económicamente viables).

- *Vistas. Iluminación natural. Localización. Forma. Anexo terraza.* El factor de localización (zonas más o menos apreciadas) es crucial, pero no necesariamente se deduce de factores anteriores (proximidad al centro, zona de compras, etc.). Igual sucede con vistas o iluminación. El factor de forma (pisos-tranvía frente a los que permiten variedad de reformas) también.
- La influencia de las prestaciones en el valor es variable en el espacio y en el tiempo, y responde a criterios culturales. No es lo mismo en Cádiz que en Girona, y no es lo mismo en 2005 que en 2014. Si nos referimos a un emplazamiento concreto y a una fecha se podía contestar, en genérico no ya que induciría a error.
- *Existencia de garaje y trastero. Población y calle.* La población y la calle dentro de la misma es casi el aspecto que más puede influir en el valor de una vivienda, pero también dependiendo del sitio en el que se encuentre ésta influirá en mayor o menor medida que se oferte conjuntamente garaje y/o trastero.
- *Paradas de metro. Playa. Vistas libre mar/monumentos. Situación de zonas peatonales.*
- *Interior/exterior.* Las viviendas totalmente interiores (a patio de luces) poseen precios y generan mercados totalmente independientes al resto, que hacen imposible la homogeneización de precios (al menos de una manera razonable y fiable) conjuntamente con referencias de viviendas exteriores.
- *Emplazamiento relativo. Flexibilidad funcional. Calidad de planeamiento.* Es importante también el emplazamiento relativo de la vivienda en el inmueble: planta, si es interior o exterior. También si existe posibilidad de cambios de usos, admitidos por el planeamiento, previsto en el diseño.
- *Tipo de ciudad. Infraestructura ciudad. Distribución de la vivienda. Terraza privativa.*
- *Anejos. Terrazas.* La dimensión de las terrazas aunque no fuera superficie "construida" según normativa. Los garajes, trasteros, almacenes, etc.
- *Localización. Altura planta de la vivienda.* La ubicación o localización es un factor fundamental en la asignación de valor, espacialmente en zonas consolidadas. Algunas "cualidades" anteriores (comunicaciones, proximidad a centro, equipamientos...) conforman o pueden integrarse dentro de este factor.
- *Localización. Número de habitaciones. Número de baños. Distancia a subcentros.* La localización de la vivienda en la ciudad es una de las principales características que influyen sobre el precio de la vivienda.
- *Distrito o barrio.* Esta cualidad no siempre coincide con la proximidad al centro.
- *Terrazas, jardines, zonas comunes de ocio en la urbanización, etc.*

- *Ubicación/emplazamiento, significación del entorno, aparcamiento en edificio, trastero en edificio y zonas recreo/deportivas* son cualidades que añaden un mayor valor a la vivienda.
- *Interior/exterior. Calidad de vistas. Relación oferta/demanda.*
- *Vivienda en alquiler.*
- *Estructura del edificio. Distribución. Número de baños.* Edificio antiguo de madera o de hormigón, buena distribución (poco pasillo, habitaciones con iluminación y buen tamaño). Un baño es escaso hoy en día.
- *Número de dormitorios y baños, distribución en planta, superficie del estar, superficie útil, terrazas.* Son relevantes las dimensiones y disposición de los elementos en planta:
- *Situación jurídica. Situación urbanística. Situación del mercado.*
- *Vistas. Nivel de ruido. Distribución dependencias.*
- *Entorno social. Edad efectiva. Programa. Zonas comunes.* Es necesario trazar la edad efectiva del activo y en según qué producto o localización es preferible utilizar programa frente a superficie.
- *Garaje. Depreciación funcional.* En muchos lugares no vale lo mismo una vivienda que tenga garaje a que no disponga y con respecto a la depreciación funcional, no es lo mismo que en 100 m² haya 3 dormitorios a que tenga 1.
- *Protección arquitectónica edificación. BIC cercanos, monumentos. Administraciones.* El valor de los inmuebles lo fijan también el atractivo arquitectónico-urbanístico-funcional del entorno.
- *Relación superficie construida y tipología. Emplazamiento y situación. Ubicación dentro del barrio.*
- *Barrio o distrito. Vistas. Superficie terrazas. Programa (habitaciones y baños). Distribución. Ático. Línea de playa (1ª, 2ª.) Reformas. Rehabilitación.*
- *Distribución interior y ubicación.*
- *Nivel social del entorno. Superficie útil.*
- *Número de habitaciones. Calidad de la zona. Calidad de la finca.* La misma vivienda en dos barrios diferentes tienen precios diferentes. El número de habitaciones, aunque la variable superficie nos puede dar una aproximación, puede ser importante. La calidad de la finca nos indica una serie de parámetros que no podemos reformar (zaguán, fachada, carpintería exterior, ascensor, etc.).
- *Superficie útil. Vistas. Número de piezas. Número de baños. Luminosidad.* Dependerá de la antigüedad del inmueble y de la tipología, donde la superficie útil puede no estar dentro de los estándares. Y respecto a la luminosidad y vistas, dependerá de si el inmueble está en una zona antigua y con calles estrechas, donde

tendrá más importancia que en una zona nueva con calles anchas y mejor distribuidas.

- *Número de habitaciones. Garaje. Trastero. Piscina.*
- *Localización. Reformas.*
- *Localización. Vistas despejadas. Mantenimiento de la finca. Adecuación del tipo de vivienda a la demanda del entorno. Servicios públicos adecuados. Distribución de la vivienda.* Los servicios externos definen en gran parte el valor de los inmuebles.
- *Morfología de la vivienda. Reformas efectuadas. Contaminación acústica. Afecciones socio-económicas. Protección y Catalogación.*
- *Relación superficie útil/construida. Plaza de garaje. Ext/int. Orientación. Zonas comunes.*
- *Trastero. Plaza de garaje. Piscina. Reformas.*
- *Localización geográfica. Posibles usos alternativos.*
- *Situación.* La situación de la misma es su principal componente de valor, junto con sus cualidades y conservación.
- *Situación en la población. Tipo de vivienda. Altura.*
- *Localización.* Una misma vivienda (superficie, antigüedad, calidad constructiva, conservación) tiene que valer lo mismo si se considera la localización, independientemente del municipio.
- *Forma (poco/mucho pasillo). Exterior/interior/A patios. Plaza de garaje. Número de baños/aseos.* Una mala distribución limita el aprovechamiento. Las viviendas todo exteriores a calle tienen más iluminación y normalmente mejor distribución. Las viviendas con un baño se han quedado obsoletas. Las viviendas sin plaza de garaje en el centro son menos solicitadas.

• **Pregunta 6**

Indique por orden de importancia, de mayor a menor, cuatro (4) cualidades de entre las señaladas en las preguntas 4 y 5.

Las cualidades más influyentes, por orden de importancia, elegidas por los expertos han sido las siguientes:

Nº orden	Cualidad	Orden de importancia			
		1ª lugar	2ª lugar	3ª lugar	4ª lugar
1	Superficie de la vivienda	22	11	4	3
2	Localización / Entorno / Situación / Barrio	21	6	4	3
3	Antigüedad / Reformas	1	6	15	4
4	Estado de Conservación	1	7	11	7
5	Calidades de la vivienda / Habitabilidad	2	7	6	7
6	Nivel de renta disponible	3	2	0	1
7	Ascensor	0	4	1	5
8	Altura de la vivienda	0	4	2	3
9	Relación oferta/demanda	2	0	0	0
10	Proximidad al centro	1	0	1	1
11	Equipamiento / Dotaciones / Zonas verdes	0	1	1	2
12	Orientación	0	0	1	4
13	Comunicaciones / Accesibilidad	0	2	0	0
14	Vivienda exterior / interior	1	0	0	1
	Tipología	1	0	0	1
15	Características mercado comparables	1	0	0	0
16	Calidad edificios del entorno	0	1	0	1
17	Precio medio de la zona	0	1	0	0
	Situación jurídica	0	1	0	0
	Primera o segunda residencia	0	1	0	0
18	Existencia de anejos: garaje y/o trastero	0	0	1	1
	Eficiencia energética	0	0	1	0
19	Fácil localización	0	0	1	0
	Instalación eléctrica	0	0	1	0
	Instalación de agua	0	0	1	0
	Número de habitaciones	0	0	1	0
	Adecuación de la tipología a la demanda	0	0	1	0
	Primera o segunda mano	0	0	1	0
	Situación urbanística	0	0	1	0
20	Proximidad a centros de compras	0	0	0	2
	Nº baños	0	0	0	1
21	Superficie salón / estar	0	0	0	1
	Vistas	0	0	0	1
	Calidad del edificio	0	0	0	1
	Externalidades negativas	0	0	0	1
	Disciplina y mantenimiento elementos comunes	0	0	0	1

Argumentos de los expertos:

- En un primer nivel influyen aspectos extrínsecos a la vivienda (nivel de renta de la zona, precio medio, proximidad al centro) y su tamaño.

- Para el comprador, la zona es la elección inicial y poco variable. Con algo de flexibilidad, el tamaño también es determinante. La altura de planta y la orientación cierran la decisión. Las calidades interiores siempre se pueden cambiar, y las zonales se incluyen en la localización. Vistas, terraza, etc. podrán matizar la decisión.
- Las calidades de entre las que hacen referencia a las prestaciones, tienen mayor relevancia en 2014, y en un entorno urbano de ciudad grande y media, son las que hacen referencia a habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.
- Para cada valoración el orden puede ser distinto y las calidades también. El tasador decide qué calidades son las más importantes en cada caso y son las que utiliza. Si en una misma urbanización está la vivienda valorada y los testigos, entonces a lo mejor lo más importante es en qué planta se encuentra, o si tienen una gran terraza.
- Las viviendas más grandes han de valer más por lógica, aunque no en proporción. La antigüedad es un factor que hace agrupar valores de los precios de las viviendas en una zona. El ascensor da una gran comodidad,... La orientación da calidad de vida. Importante el nivel de renta: Madrid más alto...viviendas más caras que en Cáceres.
- Las calidades extrínsecas del edificio son inamovibles y por ello son las más valoradas, De ahí que la localización sea la cualidad más determinante, después las características fijas del edificio y por último sus complementos.
- El principal factor es siempre en España la localización, en segundo lugar la economía de escala hace que las repercusiones por metro varíen según el tamaño de la vivienda. En tercer lugar la conservación y la antigüedad deprecia o aprecia mucho el activo. Finalmente la ausencia de dotaciones en urbanizaciones penaliza el valor.
- Localización, superficie, antigüedad y baños. Estas son las principales variables que en los estudios analizados han sido estadísticamente significativas y en mayor medida han influido en la explicación de la varianza del precio de la vivienda.
- Zona y entorno (ligado a nivel socioeconómico o de renta), altura de planta, orientación y superficie. Se trata de características que definen el valor al ser inalterables. Las calidades, instalaciones y estado de conservación siempre son modificables, y aunque aporta valor, evidentemente en menor medida.
- Ubicación/emplazamiento; significación del entorno; calidades de la vivienda y antigüedad/estado de conservación, son en mayor grado las que determinan su valor de mercado.
- La relación oferta/demanda es fundamental, en términos generales. Dentro de un ámbito determinado pierde importancia si utilizando el método de comparación las muestras se obtienen del mismo ámbito.

- Superficie construida; calidades de la vivienda; antigüedad y conservación y superficie del estar, son los elementos que definen el tipo de producto, situación y su segmento de mercado.
- La variable de mayor peso es siempre el entorno social. Las otras variables son cambiantes en cada situación concreta y producto inmobiliario.
- La habitabilidad óptima es el primer valor de la vivienda.
- El barrio define mucho el precio.
- Superficie, altura, calidad de la zona y calidad de la finca, son variables que no se pueden modificar cuando se compra la vivienda. Las internas siempre se puede modificar.
- Es importante la superficie habitable; el hecho de que tenga ascensor es muy importante sobre todo en inmuebles en altura, y la ubicación y sobre todo como es el entorno es fundamental, porque aunque el inmueble tenga muy buena calidad, si no lo tiene su entorno no lo tendrá el inmueble.
- La renta disponible fija en gran parte el valor de las fincas dado que la mayoría de los inmuebles se financian. La situación fija la calidad del barrio, la adecuación de la tipología a la demanda acierta con las necesidades de equipamiento internos y externos, el mantenimiento y disciplina del edificio dice si la comunidad es consciente de mantener el valor de sus inmuebles. En resumen con dinero se puede cambiar el interior de una vivienda excepto casos fragantes de mal programa, el exterior no se puede cambiar de ninguna manera.

• **Pregunta 7**

En el supuesto de aplicar el método de comparación, y teniendo en cuenta las cualidades indicadas en el apartado anterior, según su criterio, entre qué valores oscilan los coeficientes de ponderación de los testigos con respecto a la vivienda objeto de valoración.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

Cualidad	Coeficiente medios		Porcentaje
	Mínimo	Máximo	
Superficie construida	0,81	1,22	35,6
Localización / entorno / ubicación...	0,85	1,17	49,1
Antigüedad	0,83	1,23	26,4
Estado de conservación	0,78	1,17	30,2
Calidades de la vivienda	0,82	1,19	20,8

Argumentos de los expertos:

- No hay otra justificación que lo observado en la experiencia, las variables encontradas al valorar promociones nuevas o unidades en el mismo edificio.

- Suelo asignar coeficientes de ponderación de un $\pm 10\%$: localización y entorno; calidad; superficie y externalidades negativas.
- Las prestaciones, tienen incidencia en la parte del valor que no es función de la localización. No deben aplicarse coeficientes de ponderación directamente sobre el valor de los testigos si antes no se ha investigado la parte del valor que corresponde a la localización. Es un error, que no por ser frecuente y habitual, deja de serlo.
- Si tenemos que homogeneizar utilizando coeficientes fuera de estas horquillas: 0,85-1,15, se entiende que los testigos no son los adecuados.
- Los porcentajes no deben ser muy diferentes. La aplicación del método de comparación requiere la aportación de testigos comparables. Por lo tanto la diferencia no debe ser elevada. La mayor desviación debe estar en la corrección de factores de planta y/o de orientación.
- Para considerarse homogéneos no debería existir una diferencia superior al 20-30% según los distintos factores a considerar.
- Los testigos elegidos estarán lo más próximos en ubicación y siempre en su entorno más próximo, descendiendo si es posible a la magnitud inferior espacial, zona, barrio, código postal, acera, etc.
- Los coeficientes serán mayores o menores en función de la calidad del muestreo efectuado.
- Los cuatro coeficientes: superficie útil; comunicación; calidades vivienda y proximidad a centro de compras, se sitúan entre $\pm 25\%$ a 30% .
- La mejor comparación es aquella que no tiene ningún coeficiente aplicado. Cada caso debe tener un estudio *ad hoc*.
- La pregunta no se considera correctamente formulada, por lo que no es posible la respuesta.
- Depende de cada caso concreto. Es muy difícil de determinar y su fijación va a determinar la valoración, por lo que el grado de subjetividad es importante.
- Depende mucho de la zona, tipo de vivienda y tipo de cliente.
- No hay unos coeficientes fijos, aunque nuestra opinión es que para vivienda, los coeficientes deben moverse entre 0,90 y 1,10. Con ello se indica que los testigos están en una banda de valor no muy dispersa.
- Los coeficientes de ponderación no son un método fiable para hallar el valor de mercado.
- Establecer a priori coeficientes de ponderación es un error muy común en la aplicación de la homogeneización. Cada muestra deberá tener los que corresponda.

- Los márgenes podrían ser superiores a los indicados (superficie construida y calidades: 0,85-1,15; antigüedad y estado de conservación: 0,80-1,20) pero en tal caso sería mejor obtener testigos más similares al objeto a tasar y descartar aquéllos que precisen correcciones superiores a las indicadas.
- Es imposible sin un caso concreto deducir estos coeficientes: situación; calidades; estado de conservación; fachada y orientación
- Por encima o por debajo de la horquilla aplicada (superficie, situación, calidades y antigüedad: 0,70-1,30) no se consideran representativos.
- No es fácil responder, y no sabría fijar una horquilla de coeficientes. Localización: no es lo mismo el centro de una ciudad que las afueras, y depende de su tamaño y de su dinámica inmobiliaria. Variables constructivas: todas influyen, si bien es cierto que a menor superficie construida mayor valor €/m².

• **Pregunta 8**

Considera que el precio de venta de la vivienda ha estado sobrevalorado en el periodo comprendido entre 2003 y 2008, con carácter general, en un porcentaje

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Mayor del 30%	27	50,9	Entre el 15% y el 30%	14	26,4	Menor del 15%	1	1,9
No ha tenido sobrevaloración	6	11,4	En blanco	5	9,4			

Argumentos de los expertos:

a) A favor de considerar que ha existido sobrevaloración:

- Existe abundante literatura sobre la formación de la burbuja inmobiliaria. La sobrevaloración está contrastada por cifras oficiales, analistas de mercado, estudios realizados y páginas especializadas; la sobrevaloración ha sido mayor del 30%.
- Depende de la zona y de las características de las viviendas. El margen puede oscilar hasta un 50%; aunque habrá algunas que apenas hayan sufrido variación.
- La dinámica del mercado ha hecho que en los momentos álgidos influyera en demasía factores tangenciales como movimientos especulativos, estrategias bancarias, etc., que elevaron artificialmente el precio de la vivienda. Sobrevaloración mayor del 30%.
- La prueba evidente es que en estos momentos estamos otra vez en valores de 2002/2003.
- Es evidente que con valores inferiores al 30% no hubiésemos hablado de "estallido de la burbuja inmobiliaria".

- La sobrevaloración debe estar referida a una base, o a una fecha, en relación a 2003 la vivienda no estaba sobrevalorada o lo estaba muy poco. En relación a 2007 la sobrevaloración es muy elevada. Pero también variable en el espacio: ciudades, periferias costa.
- Entre el 15 y el 30%. En algunos casos, sobre todo en zonas turísticas mayor del 30%.
- La simple comparación de la evolución de los precios de la vivienda con los ingresos por salario de las familias indican que el precio de las viviendas no ha subido de una forma proporcionada. Sobrevaloración mayor del 30%.
- El valor del suelo se disparó en esas fechas debido a la enorme presión de la demanda, que se hizo solvente por la financiación, y las operaciones de suelos también y por lo mismo. Los costes de inversión (sin suelo) y los retornos exigidos a esa inversión no se incrementaron en esos porcentajes, fueron estables. Sobrevaloración mayor del 30%.
- No se podría decir que estuviera sobrevalorado en el período hasta 2006 ya que el contexto de mercado era otro ciclo diferente. Ahora bien, de no haberse considerado objetivamente la situación de mercado desde 2006 podría decirse que pudiera haber existido sobrevaloración; el % según localización.
- Entre el 15% y el 30% especialmente en zonas medias.
- Ahora en el 2014 es fácil argumentar que ha habido una sobrevaloración de la vivienda en un porcentaje superior al 30%, únicamente hay que remitirse a la gran cantidad de estudios realizados.
- El esfuerzo teórico en la compra de la vivienda, en porcentaje sobre la renta familiar disponible se situó por encima del 45%.
- El precio de la vivienda, para que sea asequible debe estar comprendido alrededor de 5 veces los ingresos anuales del adquirente. Ha llegado a estar en 8 veces.
- Si tomamos la serie histórica comparativa entre la evolución del incremento de los precios de la vivienda y el IPC, se observa que la distorsión es muy superior a los precios medios de otros países.
- Debido a la entrada del euro se produjo una paulatina bajada de la inflación, una financiación cada vez más barata y fácil adquisición de plazos de amortización, produjo la subida paulatina del precio de las viviendas, dado que los esfuerzos eran los mismos aparentemente, esto se trasladaba a que el valor de la vivienda subía *per sé*, dando la ilusión de que era un sistema rápido y fácil de ganar plusvalías, entrado en el sector todo el mercado profesional y particular para hacer negocio, aumentando artificialmente la demanda, autoalimentándose hasta el colapso financiero.

- Los comparables son testigos de oferta que contienen aspectos especulativos y de negociación.
- Entre el 15% y el 30%. Se sobrevalora todo lo que se promueve, la economía en general.
- Los análisis estadísticos que estamos realizando de los valores declarados en las escrituras de compraventa, teniendo en cuenta la evolución en el tiempo, no han demostrado que se ha producido una sobrevaloración. Si bien es cierto que la existencia de una gran demanda ha hecho que esta subida se produjese.

b) En contra de considerar que ha existido sobrevaloración:

- El precio de la vivienda en todo momento está en función de la demanda. Los precios son los valores en transacciones concretas, y estos son un hecho cierto e incuestionable. Si se admitiera que se da una sobrevaloración, ¿cómo se determina el valor de referencia o real sobre el cual se mide la misma?.
- En cada momento los valores de tasación son los de mercado y por eso para garantía hipotecaria la valoración tiene caducidad. Las valoraciones se van adaptando al mercado.
- La valoración de un activo tiene que tener una base de valor y una finalidad, además de estar referenciada a una fecha concreta y únicamente es válida para esa fecha y no otra.
- Los valores que se han asignado en el período citado han sido obtenidos como referencia del mercado inmobiliario en cada momento y resultado de una relación oferta/demanda.
- En ese período no hubo sobrevaloración, el mercado subió porque había demanda que consumía la oferta. La burbuja inmobiliaria se debió a muchos más factores.

• **Pregunta 9**

Considera que el precio de venta de la vivienda está actualmente sobrevalorado.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	25	47,2	No	25	47,2	No sabe /no contesta	2	3,7

• **Pregunta 10**

Cómo considera los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras en la valoración de la vivienda obtenida por aplicación del método de comparación.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy subjetivos	11	20,8	Bastantes subjetivos	12	22,6	Algo subjetivos	18	34,0
Nada subjetivos / Son objetivos	7	13,2	En blanco	5	9,4			

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que los criterios de homogeneización son subjetivos en algún grado:
- No existe una institución ni unos procesos de tasación en nuestro país, independientes, libres y objetivos, y por tanto el procedimiento y los resultados son manipulables.
 - No puede ser de otra manera, las decisiones de compra de vivienda son subjetivas. El trabajo del tasador es establecer la "media" de esas subjetividades, pero es variable y nunca objetiva al 100%. Un barrio poco atractivo puede ser demandado al año siguiente por factores extrínsecos (que una celebridad de mude allí, p.e.)
 - Deben ser lo más objetivos posible, pero hay que tener en cuenta que la valoración es una opinión sobre un valor y que siempre existe algo de subjetividad.
 - Depende mucho de la persona, de la consideración que tenga con la misma. Sus relaciones con el entorno. Incluso de su procedencia social si cabe, puesto que mira de una manera diferente a unas zonas respecto de otras, incluso conociéndolas muy bien... aunque se puede controlar.
 - No existen dos viviendas iguales, el método es fácilmente manipulable por la subjetividad de los parámetros utilizados.
 - Todo depende de la experiencia del tasador y de su grado de formación.
 - Los coeficientes de homogeneización no están reglados ni regulados.
 - Aunque todos los métodos intentan objetivar el proceso valorativo, hay algunos parámetros no medibles, susceptibles de cierta subjetividad, aunque su influencia sobre el resultado final debería ser poco significativa.
 - No hay referentes salvo los criterios del RD 1492/2011 para antigüedad y conservación.
 - La experiencia de uso de sistemas de cálculo automatizado han dado como resultado la revisión de algunos criterios.
 - Hay criterios de aplicación automática como son la superficie, la altura o la antigüedad, pero otros que son de más difícil concreción, como la calidad de la construcción o el estado de conservación.
 - Teniendo en cuenta que la valoración de un inmueble no es un hecho matemático, siempre va a tener implícita cierta subjetividad, es evidente que

cuantos más datos reales se dispongan, el grado de subjetividad será menor. No obstante, hay inmuebles que por su tipología, heterogeneidad, situación, etc., son más complicados de valorar.

- Dependiendo de la finalidad de la tasación, cada tasador pondera más unas cualidades que otras, y dentro de las cualidades elegidas cada tasador estima unos coeficientes diferentes.
 - Siempre se es subjetivo, aunque sea una opinión objetiva. Por lo que la experiencia y el conocimiento del mercado es muy importante.
 - Si se utiliza correctamente el método, la subjetividad es similar a la de otros métodos, con la ventaja de que ésta es muy visible. Pero es cierto que en muchas ocasiones el método se utiliza mal.
 - En teoría los criterios para la homogeneización deberían ser objetivos, pero la realidad es que aun siendo lo más objetivo posibles, en una misma encuesta a tasadores serios y objetivos probablemente habría pequeños matices de la prelación de criterios para la homogeneización de muestras.
 - Esta subjetividad puede acotarse por parte de las Sociedades de Tasación, marcando límites a los coeficientes y eliminando testigos con excesiva dispersión respecto al valor medio ponderado, a la mediana, etc.
 - La subjetividad es fundamentalmente por la falta de información de las muestras que se utilizan.
 - Un tasador utiliza muy pocas muestras de mercado, y en muchos casos están distantes de la vivienda a valorar. Además las variables de las mismas suelen ser bastantes distintas, así como la fecha en la que se obtuvo el valor de cada una, lo que provoca una distorsión en el valor.
 - No hay un criterio homogéneo ni entre tasadores ni entre empresas tasadoras.
- b) A favor de considerar que los criterios de homogeneización son objetivos:
- Tienen que ser objetivos sino no se realiza la valoración correctamente.
 - Los criterios deben ser objetivos, el grado de subjetividad podría estar presente en las cuestiones que menos inciden en el valor.
 - El tasador tiene la obligación y responsabilidad profesional, de conocer el máximo de condiciones y cualidades de las muestras que le van a servir para su comparación con la vivienda objeto de valoración.
 - El tasador debe conocer bien la zona e intenta identificar los testigos, preferentemente adoptamos testigos de datos propios, operaciones de compraventa y datos conocidos de 1ª mano. También se contrastan las superficies con el catastro.

• **Pregunta 11**

Considera que dos tasadores que valoren la misma vivienda, aplicando el mismo método de valoración pero distinto programa informático llegarán al mismo valor.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	17	32,1	No	25	47,1	No sabe /no contesta	10	18,9
En blanco	1	1,9						

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que los tasadores sí llegarán a un mismo valor:
- Si los dos son profesionales, establecerán de forma parecida esa "media" de subjetividades. La herramienta usada, si estamos en un ámbito de profesionales, no varía los resultados.
 - Solo si los tasadores tienen conocimiento y rigor científico y están experimentados, en ese caso los valores coinciden, en caso contrario divergen. No se debe generalizar. Si se trata de un *desideratum*, lo que debería ser, la respuesta es sí.
 - Dentro de unos valores de error del 10% siempre que los dos tengan la misma experiencia y conozcan igual de bien la zona.
 - Si el programa informático realiza un proceso acorde con el método, no debiera haber diferencias.
 - Si han utilizado los mismos testigos y las mismas características deberían llegar al mismo valor. El programa informático solo procesa datos.
 - Si el análisis y aproximación es correcto y objetivo, ambos deberían estar en una horquilla de valores iguales, el valor "en cuanto a la cifra correcta" puede diferir algo, los resultados serían próximos.
 - Debería ser muy aproximado si la valoración está bien hecha, independientemente del programa que sólo es una herramienta. Lo más importante es el criterio profesional y objetivo del tasador.
 - No es la herramienta lo que determina el valor.
 - No necesariamente el mismo valor pero sí muy semejante siempre y cuando se utilicen los mismos criterios.
 - Sí, "pero". Partiendo de la base de que el mercado inmobiliario es absolutamente imperfecto, pretender que dos valoradores obtengan un mismo resultado es utópico. No obstante, el resultado presentará el mismo porcentaje de desviación que el que tenga la muestra utilizada.

- Sí, si el programa es personalizable para generar criterios y no usar los que da por defecto, el tasador tiene que saber cómo funciona el programa y saber que está haciendo.
- No tendría que afectar si el tasador tiene claro su criterio de homogeneización. Es posible que tenga que homogeneizar en soporte excel y luego volcar el coeficiente en caso de que el programa que se le aporte no permita el desglose del coeficiente de homogeneización por conceptos. Hay que evitar la homogeneización directa con un sólo coeficiente.
- No depende del programa sino de los criterios y testigos adoptados, así como de la apreciación del tasador.

b) A favor de considerar que los tasadores no llegarán a un mismo valor:

- El resultado va a depender más de los testigos que tome cada uno que de la aplicación informática.
- El programa no influye en el valor, el valor es distinto porque cada tasador comparará con los testigos que entienda que son lo más homogéneos posibles con la vivienda valorada, y homogeneizará según su opinión. En algunos casos con la existencia de muchos testigos homogéneos el valor será muy parecido, pero a menos existencia de homogeneidad en los testigos más subjetiva en la valoración y más diferencia puede existir de valor.
- La subjetividad que conlleva hace que sea casi imposible coincidir en un mismo valor. Incluso considero que un mismo tasador usando programas diferentes llegaría a valores diferentes.
- No llegarán a un mismo valor, a pesar de que ésta debería ser la situación ideal.
- No tiene que ver con el programa, tiene que ver con las hipótesis de cálculo y los coeficientes de homogeneización.
- Depende de la información disponible en cada caso y de la metodología estadística utilizada más que del programa informático.
- No llegarán al mismo valor, pero el problema no es la utilización de uno u otro programa. Se debe a que el mercado inmobiliario se rige por horquillas de valor. Si el resultado está dentro de una horquilla asumible ($\pm 5\%$) el resultado es igual.
- Dependerá de las variables de ponderación asignadas al programa. No obstante, considerando que sean razonables, ambos valores no oscilarán $\pm 5-10\%$.
- Ni siquiera aplicando el mismo programa llegarán a un mismo resultado.
- No llegarán a un mismo resultado por la presencia de criterios subjetivos, es decir, apreciaciones subjetivas de esos criterios.

- No llegarán al mismo valor ya que es una ciencia no matemática, influyen muchos factores para que den valores diferentes.
- No llegarán al mismo valor, ya que los coeficientes y la información de mercado es dispar en muchos casos.
- La tasación tiene un margen amplio y fuentes de datos diversas. Es muy poco probable que dos valoraciones realizadas por dos tasadores diferentes tengan un mismo resultado. No obstante, si las valoraciones son correctas, el resultado no debiera variar más de $\pm 10-15\%$.
- Los criterios de homogeneización de muestras son en sí subjetivos.
- No será un valor idéntico pero sí incluido en una banda de valor razonable.
- No llegarán al mismo valor. El estudio de mercado será diferente y la ponderación también.
- No hay mucho reglado sobre la aplicación de los coeficientes de homogeneización, por lo que distintos programas aplican coeficientes distintos.
- El problema, o la diferencia, no va a estar en el programa, va a estar en la calidad de las muestras o testigos que se utilicen.
- La aplicación de diferentes metodologías y programas comportan valoraciones diferenciadas, aunque no sustancialmente distintas.

• **Pregunta 12**

Considera que la valoración inmobiliaria es objetiva; es decir, que el resultado obtenido no depende del tasador

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si es objetiva	19	35,9	No es objetiva	27	50,9	No sabe /no contesta	5	9,4
En blanco	2	3,8						

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que la valoración es objetiva, no dependiendo del tasador:
- Si el tasador es competente, su subjetividad no influirá en el resultado, y será capaz de estimar correctamente esa "media de subjetividades" del comprador hipotético.
 - Todos los métodos intentan objetivar el proceso valorativo, y aunque hay algunos parámetros no medibles, susceptibles de cierta subjetividad, su influencia sobre el resultado final debiera ser poco significativa.
 - A pesar de existir un cierto grado de subjetividad en la interpretación del mercado inmobiliario, el mercado es el que es y el resultado debe estar dentro de una "lógica objetiva".

- Más o menos; muchas veces el comprador o vendedor mienten e intentan influenciar al tasador, puede haber una oscilación lógica de un 5-10% aprox.
 - La valoración es objetiva. Es evidente sino no es una valoración, tan solo es una opinión.
 - Es tan objetiva como perfecto sea el mercado, o bien seleccionada sea la muestra utilizada para la valoración.
 - Es objetiva si los tasadores tienen una buena formación teórica y conocen el mercado, los valores deberían dar valores muy parecidos.
 - Sí es objetiva si se realiza con rigor y conocimiento de las técnicas.
- b) A favor de considerar que la valoración es subjetiva, dependiendo del tasador:
- Es muy frecuente que se condicione previamente al tasador, informándole de la cantidad del préstamo hipotecario que se quiere conceder para una operación determinada.
 - Por su propia definición. Valorar es opinar.
 - El tasador es fundamental en el valor final del inmueble.
 - Debería ser objetiva, pero los métodos usados no permiten que lo sea.
 - Valorar para comprador y vendedor es diferente. Valorar para pagar impuestos también lo es...La motivación de la valoración es un principio de la misma.
 - No es objetiva. Si se fija el método y la información es más objetiva que si no se fija.
 - Siempre hay algo de subjetividad en una valoración.
 - Depende en un mayor grado del conocimiento del sector residencial, tanto por parte del tasador como de la sociedad de tasación en la zona de actuación.
 - Del análisis de tasaciones de un mismo bien se ha verificado que existen elementos que inciden en el tasador.
 - Siempre que la valoración esté realizada por un técnico tasador será subjetiva. Aun así me fío más de la opinión de un tasador que de una máquina o programa informático.
 - Nadie mejor que un tasador con experiencia para conocer el mercado de su entorno, por lo que es fundamental, enmascarar los valores con fórmulas estadísticas y criterios de las empresas de tasación aleatorios, en muchos casos, da lugar a valores muchas veces incoherentes.
 - Los medios empleados y el juicio crítico inadecuado pueden condicionar la diferencia.
 - Hay bastantes variables que se aplican con criterios subjetivos.

- Si fuera objetiva, no habría juicios en los procedimientos de expropiación.
- Es subjetiva. Depende del conocimiento del tasador de la zona y su experiencia.
- No puede ser totalmente objetiva salvo en algunos aspectos concretos. Debería serlo pero no es posible conseguir la objetividad al 100%.
- Debería ser objetiva, pero en muchos casos la falta de profesionalidad del tasador hace que no sea así.
- Si las muestras son malas el resultado será malo. Es necesario seleccionarlas bien, cosa que no es nada fácil.

• **Pregunta 13**

Cómo considera a los testigos obtenidos del mercado de la oferta en el método de comparación:

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy fiables	3	5,7	Bastantes fiables	8	15,1	Fiables	19	35,8
Poco fiables	15	28,3	Nada fiables	3	5,7	En blanco	5	9,4

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que los testigos del estudio de mercado varían de fiables a muy fiables:
- Todo depende del grado de profesionalidad del tasador.
 - Fiables. Si bien el nivel de información puede dar lugar a muchos desfases, si el estudio es suficientemente amplio los errores quedarán minimizados.
 - Es necesario filtrar la información de cada uno de los testigos, hacer un buen estudio de mercado, hablar directamente con el vendedor, hacer las preguntas precisas, saber si existe margen de negociación...
 - Fiables, siempre teniendo en cuenta que del valor de venta al valor de cierre hay variación por negociación.
 - Dependerá de la medida en la cual se haya realizado un estudio de datos *outliers*, de tal forma que la muestra obtenida sea considerada como testigos, representativa, del fenómeno a analizar.
 - Bastante fiables, una vez realizada sobre el mismo la depuración establecida, o bien por criterios de la Sociedad de Tasación o por el propio conocimiento del tasador sobre el mercado de actuación.

- Si los testigos están bien seleccionados y están bien depurados son fiables. Todos los factores que influyen en el grado de fiabilidad han de ser objetivos y explicados en la exposición previa a los señalados en el informe de tasación.
 - La fiabilidad de los testigos depende de la exhaustividad con la que se realice el estudio de mercado y de la cantidad de comparables que se oferten.
 - Son fiables siempre que sean tomados de forme directa.
 - Existe mucha casuística en este apartado de comparables, no obstante como término medio podríamos clasificar las muestras como fiables.
 - Serán fiables siempre y cuando se tenga en cuenta la información obtenida, criterios de condiciones de compra y tiempo de exposición de la oferta.
 - Fiables si el tasador conoce el mercado y sabe elegir y corregir.
 - Lógicamente, dependerá de la muestra y de lo ajustada que esté el segmento inmobiliario que se analice.
 - Pueden ser bastantes fiables, depende de la fuente y del tipo de inmueble o de la ubicación así como del tamaño de la muestra.
 - Depende del momento → relación oferta/demanda y localización geográfica. A mayor competitividad mayor fiabilidad.
 - Hay que llamar y pasar por comprador para ver las variaciones.
 - Fiables siempre que sean verificados y bien identificados. No obstante sobre precios de oferta habría que aplicar coeficientes de relación entre ésta y precio final de venta.
- b) A favor de considerar que los testigos del estudio de mercado son poco o nada fiables:
- Son ofertas de venta, no operaciones terminadas, los datos no son fiables, superficies útiles/construidas, la localización de los testigos a veces no es exacta, etc.
 - Difícilmente se van a encontrar testigos idénticos, cuando además su valor también ha sido fijado por comparación con otros testigos... eso crea una cadena que va multiplicando la dispersión del valor y que sobrevalora los edificios.
 - Los testigos resultantes de la oferta deben pasar siempre "filtros" para relativizar el dato. Evidentemente los más reales corresponden a las transmisiones (compraventas) efectivas, pero si se analizan los datos de oferta a través del conocimiento del mercado local, se pueden convertir en "dato fiable".
 - En estos momentos el mercado es muy variable y volátil; es necesario ajustar a la baja las ofertas. Las ventas reales están muy por debajo de los precios

ofertados y en muchos casos dependen de la habilidad del comprador para negociar y de la urgencia, necesidad y desesperación del vendedor.

- En estos momentos existe mucho margen en la negociación. Las superficies ofertadas nunca se sabe a qué corresponden, ni si quiera si las contrastamos con el Catastro.
- En el caso de no tener transacción real, debe contemplarse en conjunto oferta, demanda y tener certeza de punto de cruce o interés de entrada al activo.
- Al día de hoy muchos vendedores o inmobiliarias no se han percatado de la crisis, por lo que hay que aplicar unos coeficientes importantes de reducción, sobre todo cuando sabemos de verdad el valor de venta de las viviendas.
- Es una información interesada que debería filtrarse contra bases de datos oficiales...
- La normativa permite 6 muestras de ofertas. Las ofertas no son muestras, sino deseos de vender, que se materializan o no según el mercado oscila.
- Pueden ser alterados en el caso de urbanizaciones con compras ficticias por la promotora al inicio de la venta. En el resto si existe una tendencia al alza (o a la baja) las tasaciones la fomenta.
- Poco fiables, ya que se tiene que aplicar coeficientes de corrección y aquí entra en juego la experiencia del tasador.
- Cuando el precio ofertado era igual al de cierre, los testigos eran fiables. Hoy no lo son porque hay un descuento importante.
- En general los testigos del mercado de oferta son poco fiables porque no se saben principalmente tres cosas, los precios de cierre, las características reales del inmueble: m² reales, distribuciones, planos, y la intención de venta. Como ejemplo uno puede obtener 10 testigos en venta de 200.000 € de media pero la realidad es que el mercado no paga más de 120.000 €. Los 10 testigos están condicionados porque tienen una carga hipotecaria de 200.000 € y con toda seguridad si tuvieran solo una carga de 120.000 € los venderían por esta cantidad. Como resumen tener muchos testigos de oferta con el mismo precio no significa que el valor de mercado sea ese precio solicitado. Este caso se da cuando la demanda es menor que la oferta.
- Va a depender de los datos (variables) de dichos testigos.
- Los precios de "oferta" son totalmente "volátiles". No pueden adoptarse como datos fiables.

• **Pregunta 14**

Considera que los testigos elegidos al utilizar técnicas comparativas (comparación, multicriterio, precios hedónicos, redes neuronales artificiales, etc.), tienen influencia en el valor final de la vivienda.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyentes	19	35,9	Bastantes influyentes	27	50,9	Poco influyentes	2	3,8
Nada influyentes	1	1,9	En blanco	4	7,5			

Argumentos de los expertos:

- Los testigos son muy influyentes porque trasladan por completo al bien tasado la sobrevaloración o burbuja que pueda existir en un momento determinado de mercado.
- Todo depende de la selección y depuración realizada. Especialmente complicado es ahora, cuando el mercado está tan distorsionado.
- El tipo de testigo, y la calidad de la muestra es determinante.
- Es importante la buena elección de los testigos.
- Muy influyentes. Si escoges a testigos con valores elevados, se conseguirá una valoración superior que con testigos bajos... Esto el tasador lo sabe. Puesto que así los coeficientes, en general, se acercarán más a los "recomendados", dentro de su sociedad de tasación.
- Muy influyentes ya que son la base del cálculo.
- Muy influyentes. Nada como seleccionar los comparables para que la valoración quede condicionada y dirigida.
- Muy influyentes. Los métodos estadísticos son sensibles a la calidad de la información.
- Muy influyentes. Evidentemente, se trata de la base de cálculo.
- Muy influyentes. Hay que homogeneizar bien con los criterios profesionales establecidos por la Sociedad de Tasación.
- Bastantes influyentes. Definen el valor resultante.
- Es evidente pues son parte de la base para la obtención del valor por comparación del mercado.
- Bastante influyentes. El tasador, aunque no lo sepa, tiene una idea preconcebida de lo que espera obtener, y busca unos testigos que se adapten a su objetivo.
- Bastante influyentes. Es inherente al método.
- Bastantes influyentes. Aunque la realización de un contraste con las bases de datos que tiene las sociedades hace que esta influencia sea más objetiva.
- En todos los casos la elección de los testigos es fundamental, el problema radica en la calidad de estos para obtener un valor real de mercado.

- Muy influyentes. Una elección errónea de testigos o la selección de testigos aberrantes dificulta la adopción de conclusiones coherentes.
- Bastantes influyentes. Pero no en el valor en sí. Lo que hay que saber es utilizar las herramientas estadísticas y tener un número elevado de muestras para tratar de "modelizar" el mercado, es decir ser capaces de entender su funcionamiento.
- Muy influyentes. Son la base de la comparación.

• **Pregunta 15**

Considera que el precio de la vivienda obtenido aplicando los métodos de valoración incluidos en la Orden ECO/805/2003 y modificaciones posteriores, refleja un valor real.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	26	49,0	No	16	30,2	No sabe /no contesta	9	17,0
En blanco	2	3,8						

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que los valores obtenidos aplicando la Orden ECO/805/2003, sí reflejan un valor real.
- Existen decisiones del tasador que pueden desvirtuar el resultado
 - Sí, si se utiliza adecuadamente. Las técnicas de homogeneización no están suficientemente desarrolladas en la ECO/805/2003.
 - Sí, se hace un estricto cumplimiento de las condiciones de partida de los diferentes métodos a aplicar.
 - Sí. Con todas las limitaciones técnicas de la metodología.
 - Siempre y cuando se utilicen bien los métodos
 - El problema no es la Orden ECO/805/2003 sino la forma de aplicarla.
 - Siempre que se aplique el método adecuado y se elijan los testigos adecuados.
 - Es el objetivo de las valoraciones, aunque según el caso y la casuística, de todos los valores encontrados se utilizará el menor de cara a una garantía hipotecaria.
 - Si se realiza con el rigor exigible para ello, refleja el valor del "mercado financiero", otra cosa es definir qué es el valor "real".
- b) A favor de considerar que los valores obtenidos aplicando la Orden ECO/805/2003, no reflejan un valor real:
- Refleja más bien el valor del crédito que el banco está dispuesto a conceder.

- No, de manera general. Pero el fallo no está en la Ley, sino en que parte del proceso al ser subjetivo hace que se desvíe de la realidad.
- Con 6 muestras no es suficiente. Si para valorar un bajo, puedo usar 6 muestras de áticos de una misma promoción, y que esta sea la más cara de la zona...(basado en hechos reales) o coger locales de Puerto Banús para valorar un centro comercial en Algeciras...La Eco es una desgracia.
- ¿Cuál es la definición de valor real?. Si se refiere a valor probable la respuesta en No.
- No...no tiene por qué reflejarlo. El resultado de los valores de la Orden ECO puede responder en muchos casos a un valor de mercado, pero depende de la propia finalidad, ya que si es para garantía determina un valor hipotecario, que puede estar corregido y no responder a un valor de mercado.
- No. Considero que refleja un valor aproximado al real y su mayor o menor aproximación al real dependerá de la objetividad del tasador.
- No, ya que el reglamento permite la utilización de ofertas.
- No, la finalidad de la ECO es identificar la finca, su legalidad y finalmente un "valor prudente de mercado". Como ejemplo el valor de mercado cuenta con factores especulativos la norma ECO los desactiva, la parte no registrada o alegal (han prescrito los plazos de disciplina urbanística), la norma ECO no los cuenta como computables, el mercado tal vez si los valora. Por lo que el valor de mercado real no es el valor de mercado que define la norma ECO.
- Realmente habría que preguntarse si estamos valorando (tasando) una vivienda o ¿nos interesa realizar una modelización del mercado para realizar una valoración masiva de todas las viviendas.

• **Pregunta 16**

Considera que el valor de la vivienda obtenido aplicando el método de comparación incluido en el Reglamento de valoración de la Ley de Suelo (R.D. 1492/2011) refleja un valor real.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	22	41,5	No	18	34,0	No sabe /no contesta	12	22,6
En blanco	1	1,9						

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que los valores obtenidos aplicando el Reglamento de la Ley de Suelo, sí reflejan un valor real.
- Si, aunque existen decisiones del tasador que pueden desvirtuar el resultado.

- Sí, si se utiliza adecuadamente. Las técnicas de homogeneización no están suficientemente desarrolladas en el RVLS.
 - Sí, si las muestras usadas son de transacciones reales.
 - Con aplicación y cumplimiento estricto de las condiciones expuestas en el R.D.
 - Sí, con todas las limitaciones técnicas de la metodología.
- b) A favor de considerar que los valores obtenidos aplicando el Reglamento de la Ley de Suelo, no reflejan un valor real.
- El método de comparación tiene un gran componente subjetivo.
 - El método utilizado por el Reglamento no busca un valor de mercado y por lo tanto no llega a él. Utiliza un método comparativo pero con una gran complicación para su utilización y que sólo tiene en cuenta ciertos coeficientes correctores catastrales obviando otros que a lo mejor serían necesarios.
 - No de manera general. Pero el fallo no está en la Ley, sino en que parte del proceso al ser subjetivo hace que se desvíe de la realidad.
 - La comparación no es un método con el que se alcance un valor real.
 - Aunque sí más aproximado que la ECO. El factor subjetivo vuelve a ser la selección de muestras.
 - La base de valor no es el valor de mercado sin supuestos, es valoración bajo estatuto y para una determinada finalidad.
 - Otra pregunta ¿Qué se pretende obtener un valor urbanístico/expropiatorio o un valor administrativo/de mercado?.

• **Pregunta 17**

Considera que se debería modificar la Orden ECO/805/2003 para adecuar los métodos de valoración (método de coste, método de comparación, método residual estático y dinámico, y método de actualización de rentas) a la realidad del mercado inmobiliario.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	15	28,3	No	23	43,4	No sabe /no contesta	13	24,5
En blanco	2	3,8						

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de no modificar la Orden ECO/805/2003.
- No necesita adecuación, quizá establecer aclaraciones para su uso.
 - La ECO/805/2003 en una norma buena si se utiliza adecuadamente. La mencionada "realidad del mercado inmobiliario" es variable en el tiempo, la

norma permite adecuar los cálculos a la realidad. No, no debe modificarse, al menos en lo substancial.

- En lo relativo al método de comparación y para el caso de viviendas (que se supone que es el objeto de la encuesta), no.
- ¿Qué se entiende por "realidad del mercado"? ¿Quién y cómo se define?. Si se entiende que la realidad del mercado significa "Valor de mercado", todos los métodos, utilizando diferentes procesos, se encaminan a asegurar un resultado acorde con dicho valor.
- No, la Orden ECO tiene claramente definidas las finalidades para las que es válida.
- Su metodología permite adaptarse a la realidad del mercado inmobiliario del momento.
- Debe aplicarse con transparencia.
- El problema no es la norma sino la forma de aplicarla.

b) A favor de modificar la Orden ECO/805/2003.

- La tasación debe ir encaminada a unos procedimientos que garanticen libertad, independencia y objetividad.
- Se deberían incluir más parámetros en los métodos de cálculo para ajustar el valor final de la vivienda.
- Esta orden, es asimilable a normativas internacionales en estáticos o sencillos, y no en dinámicos y en actualización de rentas. No se contemplan los métodos de capitalización, capitalizaciones a perpetuidad (como en rústico) que son los que usamos los valoradores a nivel internacional, o los DFC.
- Si, los resultados obtenidos parece evidenciarlo.
- Tal como se indica en la directiva 2014/717/UE, la Orden y toda la legislación colateral (Ley Hipotecaria, RD775, RD 716/09...), debe ser un sistema confiable como lo son los estándares del IVSC, TEGoVA y RICS.
- A los criterios modernos y actuales de las normas de valoración europea y eliminar que haya que hacer obligatoriamente el de Comparación y Coste, estas cosas confunden y despistan, según la tipología y características de la vivienda, un método!.
- No se debe olvidar que la norma ECO es una valoración para garantía hipotecaria, pero se deberían perfeccionar los métodos y ser más flexibles para adecuarse en algunos casos a la realidad del mercado. Es difícil con el espíritu de la norma se pueda dar un valor de mercado, sin tergiversar la norma.

- La Orden ECO es obligada para determinar tasaciones pero no para todas, existiendo una laguna en este sentido. Además la Orden ECO ha quedado bastante anticuada.
- La Orden debería concretar algunos aspectos que deja abiertos o poco definidos. La experiencia nos permite mejorar la legislación tras haberla puesto en práctica.

• **Pregunta 18**

Considera que se debería modificar el método de comparación incluido en el Reglamento 1492/2011 de la Ley del Suelo, para calcular el valor de la vivienda en suelo urbanizado para adecuar este valor a la realidad del mercado inmobiliario.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	19	35,8	No	18	34,0	No sabe /no contesta	14	26,4
En blanco	2	3,8						

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de no modificar el Reglamento de la Ley del Suelo.
 - En urbano quizá no. En rural sí.
 - El RVLS tiene alguna aportación interesante a la valoración del suelo rural, en el cálculo del aprovechamiento urbanístico de sistemas y en la incorporación de los criterios de homogeneización por antigüedad y estado de conservación, en el resto es manifiestamente mejorable. Pero creo que es absurdo que existan y cohabiten dos metodologías, salvando lo dicho, debería sustituirse por la ECO/805/2003.
 - Lo que falla no es el Reglamento es la metodología
 - Debe aplicarse con transparencia.
- b) A favor de modificar el Reglamento de la Ley del Suelo.
 - Debería en primer lugar armonizarse con el resto de legislación, en especial con la Orden ECO/805, siendo ésta la que busque reflejar el mercado real.
 - El justiprecio buscado por el reglamento debería coincidir con el valor de mercado, por lo tanto se entiende que tanto para viviendas como en el resto de inmuebles los métodos del Reglamento debería cambiar.
 - Se deberían incluir más parámetros en los métodos de cálculo para ajustar el valor final de la vivienda.
 - Los datos de partida no son reales puesto que estamos tomando un valor de venta de los testigos que no se corresponde con la transacción final.

- Es mejorable, aunque normalmente no se expropian viviendas en suelo urbanizado, ni casi ningún otro inmueble para el que puedan encontrarse al menos seis comparables.
- El método de comparación en el Reglamento, puede ser más preciso, pero también de más difícil ejecución.
- Tal y como está redactado no mejora el método de la ECO/805/2003.
- Sí debería cambiar, no limita los grados máximos de homogeneización y da una preferencia directa a los métodos de homogeneización clásicos frente a técnicas de comparación más modernas y objetivas.
- Creo que es un método innecesariamente complejo e inaplicable para usos distintos al de vivienda. Debería remitir directamente a la norma vigente en valoración a efectos de garantía hipotecaria (valor de mercado).

• **Pregunta 19**

Conoce el método del análisis cualitativo para calcular el valor real de la vivienda.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	22	41,5	No	21	39,6	No sabe /no contesta	9	17,0
En blanco	1	1,9						

No hay argumentación de los participantes a esta cuestión.

• **Pregunta 20**

Indique, según su criterio, dos (2) inconvenientes en la aplicación de los siguientes métodos de valoración: método del coste; método de comparación; método residual estático; método residual dinámico; método de actualización de rentas; método del análisis cualitativo; método multicriterio; método precios hedónicos y método de redes neuronales artificiales.

A efectos indicativos, se relaciona a continuación, según el criterio de los expertos, los inconvenientes de cada método, indicándose entre corchetes el número de veces que se ha elegido la opción:

Método del coste. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Cálculo del coste de reemplazamiento [9]
2. Depreciaciones [8]
3. Obvia factores de mercado [6]
4. Necesidad de conocimiento previo valor del suelo [3]
5. Bases de datos diferentes [2]

Además se enumeran también los siguientes: no considera la localización; no considera acabados; depende de otros métodos; no incluye comercialización; no incluye financiación; falta de datos; variabilidad con el tiempo; bienes 2ª mano; estado conservación; falta de estadísticas oficiales; subjetividad; heterogeneidad de arquitecturas; mejoras realizadas; subjetividad.

Método de comparación. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Fiabilidad testigos / falta de transparencia [21]
2. Criterios de homogeneización [9]
3. Escasez de comparables [8]
4. Subjetividad del método [7]
5. Refleja sólo oferta [4]

Método residual estático. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Conocer gastos y beneficio del promotor [10]
2. Valor de venta fiable [6]
3. No interviene el factor tiempo [5]
4. Subjetividad costes construcción [3]
5. Sólo aplicable a suelos [2]

Método residual dinámico. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Basado en hipótesis [21]
2. Tasa de actualización [11]
3. Subjetividad [7]
4. Determinación valor de mercado [2]

Además se enumeran los siguientes: cálculo costes de construcción; depreciaciones; sólo aplicable a suelos; tasador con experiencia; complejidad del método.

Método de actualización de rentas. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Tipo de actualización [15]
2. Valor de mercado [6]
3. Determinación de las rentas [4]
4. Flujos caja [2]

5. Valor residual [2]

Además se enumeran los siguientes: escasa información; tipo de contrato; conocimiento actividad; subjetividad.

Método del análisis cualitativo. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Subjetividad [3]

Además se enumeran los siguientes: requiere gran investigación; se pierde vista del conjunto; estudio de sensibilidad; discernir las cualidades que valen; tasador con experiencia; valor de mercado; identificación y pesos; cuantificación de las cualidades.

Método multicriterio. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Subjetividad [2]

Además se enumeran los siguientes: poco práctico en uso puntual; requiere gran investigación; exceso de complicación; discernir las cualidades que valen; tasador con experiencia; precisa muchos datos; escasez de comparables; datos previos.

Método precios hedónicos. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Determinación de las variables [3]

2. Datos de la muestra [2]

3. Cantidad y calidad de comparables [2]

Además se enumeran los siguientes: subjetividad; requiere gran investigación; difícil de aplicar; falta de estadísticas suficientes; valor observado.

Método de redes neuronales artificiales. Por orden de prioridad se estiman los siguientes inconvenientes:

1. Opacidad [3]

2. Testigos a utilizar [3]

Además se enumeran los siguientes: subjetividad; sólo para masivas automatizadas; precisa mucha información; no contrastado en muchas zonas; determinación de los efectos marginales de las variables; complejidad; modelos no comprobables.

• **Pregunta 21**

Considera que el nivel de renta disponible de la unidad familiar en la compra de la vivienda es:

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyentes	39	73,6	Bastantes influyentes	13	24,5	Poco influyentes	0	0
Nada influyentes	0	0	No sabe/no contesta	0	0	En blanco	1	1,9

Argumentos de los expertos:

- Es uno de los factores más influyentes, determina la capacidad de endeudamiento, la disponibilidad de crédito también altera considerablemente el precio de compraventa de un mercado.
- Muy influyente, especialmente ahora, el nivel de renta influye en la decisión de compra en la obtención de financiación.
- En un factor determinante, pero influye más en la parte del valor que se explica por la localización y en la superficie que en la parte del valor que se explica por las prestaciones. Determinadas prestaciones, no obstante están relacionadas directamente con el nivel de renta familiar disponible.
- Muy influyente. Es directamente proporcional.
- Condiciona, aunque depende de cómo esté el euribor y de la facilidad del banco para dar los créditos. En épocas de bonanza, una bajada del euribor suponía un aumento del precio de la vivienda en 3.000 €, a igual nivel de renta disponible. Además no había condicionantes de los bancos, se aumentaba.
- La capacidad de compra o adquisición de bienes es directamente proporcional a la renta disponible.
- Cada unidad familiar debe ser consciente de sus límites financieros y actuar en consecuencia.
- Bastante influyente. En la compra de la vivienda por supuesto, y por eso las entidades financieras analizan el poder de devolución del crédito, pero no es característica para considerarla en los métodos de cálculo del valor del inmueble residencia.
- La capacidad de compra es relevante en la fluctuación de los valores de venta.
- El nivel de renta disponible limita la demanda y el arco máximo de acceso a la vivienda.
- Si es para vivienda habitual muy influyente, si es como inversión depende de la capacidad adquisitiva.
- Si se hubiera aplicado correctamente por el departamento de riesgo de los bancos, probablemente no estaríamos hoy en día así.
- El nivel de renta determina el tipo de vivienda y la disponibilidad económica para la compra de la misma.
- No hace falta argumentar. Los Bancos lo saben mejor que nadie.

- Son muy influyentes, el nivel de renta, la facilidad de financiación (liquidez del sistema) y la estabilidad en el empleo.
- Debería ser limitativo según el nivel de renta y por ley.
- La adquisición de la vivienda se realiza en la gran mayoría de los casos mediante una financiación, la capacidad de nivel de renta disponible influye en la capacidad de endeudamiento y los intereses, lo que se traduce monetariamente en el valor máximo que podrá disponer para la compra de una vivienda.
- Puesto que todos queremos acceder a una vivienda, lógicamente si nuestro nivel de renta es más alto, será más fácil acceder a ella, independientemente del valor de la misma.
- A partir de la misma se selecciona el nivel de vivienda a adquirir.

• **Pregunta 22**

Es partidario de crear un Instituto Tecnológico de Valoración Inmobiliaria de carácter público.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	23	43,4	No	14	26,4	No sabe /no contesta	15	28,3
En blanco	1	1,9						

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de crear un Instituto Tecnológico de Valoración Inmobiliaria.
- Es necesario independizar de manera absoluta la tasación del mercado hipotecario.
 - Un organismo que unificara criterios y normativas, que impulsara investigación en metodología ahora de difícil aplicación por falta de parametrización, etc. contribuiría a normalizar el sector inmobiliario.
 - Actualmente no hay ningún ente que regule el sector de la tasación.
 - Las valoraciones para el mercado hipotecario deberían corresponder al Banco de España.
 - Es más, iría a un cuerpo de tasadores especialistas y acreditados que den garantías, la titulación *per sé* no es válida.
 - Quizás daría equilibrio para las valoraciones fiscales con una revisión más adecuada a la realidad en cada momento. También equilibraría las dispersiones existentes entre las mencionadas y la realidad del mercado.
 - Sería muy conveniente tener valores de referencia en todo el territorio nacional calculados de forma independiente por un único Instituto.

- Este instituto podría acceder a todas las bases de datos registrales notariales y fiscales para establecer unos patrones estadísticos reales de valores de compra venta, rentas, etc. A niveles de calle como existen en otros países, produciría transparencia en el mercado inmobiliario y estos ayudarían a los tasadores a perfilar las tasaciones individualizadas. Además de dar datos econométricos de costes de construcción, etc.
- No me gusta el nombre de "Instituto Tecnológico", ya que necesitaría saber la definición del mismo, pero si una Institución, Agencia o nombre similar que permita verificar toda valoración y/o tasación que se realice y que le dé un "sello" de aceptación. Por supuesto que cuente con todos los medios y datos (de todo tipo).
- Es la única forma de unificar criterios

b) A favor de no crear un Instituto Tecnológico de Valoración Inmobiliaria.

- Ese tipo de instituciones, tiene que ser independiente de la administración pública. Creo que sería muy útil una fundación que se dedicara a este tipo de temas.
- No resolvería ningún problema. Actualmente ya existen multitud de organizaciones que se ocupan del tema (Universidades, Catastro, Entidades Hipotecarias, Servicios de Estudios, etc.).
- De carácter público en absoluto. Estaríamos sometidos a los dictados de la Administración. No se ponen de acuerdo en la tesis de un único valor para un inmueble y no dependiente de la finalidad de la misma.
- ¿qué finalidad tiene conocer un valor en un momento determinado si las circunstancias en el momento de la operación real son distintas.
- El Banco de España y las Tasadoras deberían abanderar esta iniciativa.
- Si estamos en un mercado, la intervención pública no es necesaria. Si luego existen temas sociales que se intervenga en esos casos.
- Ya hay organismos donde se publican estadísticas. Lo que habría que tener de forma pública son las de los notarios y registradores.

• **Pregunta 23**

Considera que actualmente los tasadores inmobiliarios son independientes.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	17	32,1	No	26	49,0	No sabe /no contesta	10	18,9

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que los tasadores son independientes.
- Básicamente sí, pero al mismo tiempo carecen en su gran mayoría de la formación necesaria, limitándose muchas veces a cumplimentar un programa informático.
 - O por lo menos debería serlo, ellos firman la tasación.
 - No hay razón para pensar lo contrario.
 - Los tasadores inmobiliarios sí.
 - En líneas generales, sí, hacen su trabajo, el problema está tanto en los tasadores como es las empresas de tasación que algunas empresas obedecen a quien paga y algunos tasadores a quien le paga.
 - Si no, no son tasadores.
- b) A favor de considerar que los tasadores no son independientes.
- Los tasadores tienen grandes presiones y condicionantes en su labor.
 - La mayoría no lo son, pero algunos tasadores individuales son independientes y muy capaces.
 - Pueden estar influenciados por el cliente (los bancos en las tasaciones hipotecarias).
 - Mientras los volúmenes de negocio del mercado de la valoración se encuentran en manos de las entidades financieras, nunca podrán ser íntegramente independientes.
 - No son independientes. Y así lo vemos con las tasaciones de la burbuja inmobiliaria.
 - Los de sociedades de tasación condicionados por los bancos y las propias sociedades. Los de la Administración condicionados por sus objetivos y finalidades. Los independientes condicionados por sus clientes.
 - Quizá a excepción de los que trabajan para la Administración. Los que trabajan para particulares defienden los intereses de su cliente, lo cual es lógico.
 - No son independientes cuando realizan tasaciones para garantía hipotecaria para una sociedad de tasaciones dado que estas imponen los criterios de homogeneización, tasas de descuento, primas de riesgo, criterios de valores de coste, etc.
 - La tasación sigue en manos de empresas propiedad de bancos o impuestas por los mismos.
 - Siempre estarán mediatizados, en mayor o menor medida, por la institución que encarga el trabajo. Lo que se les debería exigir es objetividad y transparencia.

• **Pregunta 24**

Considera que la valoración inmobiliaria es:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy subjetiva	5	9,4	Bastantes subjetiva	18	34,0	Algo subjetiva	22	41,5
Nada subjetiva Es objetiva	7	13,2	En blanco	1	1,9			

Argumentos de los expertos:

- Muy subjetiva. Por los métodos que se utilizan.
- Bastante subjetiva. Las entidades financieras ejercen presión sobre los profesionales de la tasación, restándoles independencia y objetividad.
- Bastante subjetiva. Una valoración es una opinión sobre un valor.
- Bastante subjetiva. Con los métodos actuales, el criterio del tasador juega un papel muy importante en el resultado final de la valoración.
- Bastante subjetiva. La valoración de un bien es subjetiva y los métodos estadísticos ayudan a reducir dicha subjetividad.
- Bastante subjetiva. Está sujeta el contexto económico y al criterio de cada tasador.
- Bastante subjetiva. Depende de muchos criterios y uno de ellos es la formación y experiencia del tasador, de ahí que sean necesarias acreditaciones tipo REV que es europea para dar garantías de que ese tasador dentro de una subjetividad utiliza unas técnicas en valoración que minimiza esa subjetividad.
- Bastante subjetiva. La subjetividad está asociada sobre todo a que el tasador actúa a demanda de la entidad financiera. Según el interés de esta tasación sobrevalora o infravalora.
- Algo subjetiva. Inevitablemente hay algo de subjetividad en la tasación, y la conclusión no es otra cosa que una opinión. Tratar de objetivarla al 100% es un error que nunca reflejará la realidad del comprador.
- Algo subjetiva. Depende del tipo de tasación a la que nos estemos refiriendo, de mercado o no reglada y administrativa o reglada.
- Algo subjetiva. El motivo es que con los métodos actuales dos tasadores distintos no obtienen el mismo valor.
- Algo subjetiva. Algunos de los parámetros valorativos no son cuantificables mediante medición, su valor, influencia o afectación debe ser estimada por el valorador.
- Algo subjetiva. Muchas variables sin estar parametrizadas adecuadamente.

- Algo subjetiva. Si se aplican correctamente los métodos, se reduce la subjetividad. También se reduce si se dispone de información sobre el mercado inmobiliario y de sus componentes.
- Algo subjetiva, dado que siempre habrá algunos componentes que darán más peso unos tasadores que otros, no tanto en métodos de comparación clásicos, sino en casos de desarrollos urbanísticos, estimación de rentas futuras y tasas de descuento.
- Algo subjetiva. Puede ser subjetiva en mayor o menor medida en función de la finalidad, existencia de normativa de obligado cumplimiento y controles por parte de la sociedad de tasación. A menor grado de formación mayor subjetividad.
- Algo subjetiva. El tasador se deja influir bastante por el peticionario.
- Nada subjetiva, es objetiva. Existen métodos, procedimientos y criterios de valoración que lo confirman.

• **Pregunta 25**

En el caso de que considere que la valoración inmobiliaria es en algún grado subjetiva, indicar los motivos:

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%
Debido a la formación del tasador	31	58,5	Debido al método de valoración empleado	26	49,1
Debido al tasador	4	7,5	Debido a presiones externas	3	5,7
Debido a interpretación de datos	3	5,7	Debido a falta de estudio de mercado	3	5,7
Debido al solicitante	3	5,7	En blanco	6	11,3
Otras causas: dependencia de la tasadora; falta dedicación científica; desconocimiento de las prestaciones; desconocimiento de la zona; abundancia de teóricos; estado de revista del inmueble; motivación de la valoración; prevalencia del método de comparación; inherente a la valoración; honorarios bajos; contexto económico; criterios Sociedad de Tasación; experiencia del tasador; heterogeneidad del bien; metodología estática; finalidad de la valoración; volatilidad de precios.					

Argumentos de los expertos:

- Casi el único método utilizado es el de comparación, falta de profesionales con excelencia, independencia y objetividad.
- Con datos y métodos objetivos hay un momento al procesarlos en que hay que opinar, en función de cómo vea cada uno el mercado en ese momento y prevea que se comportará. Aquí radica la calidad del tasador y se ve la utilidad de la experiencia. Si no fuera así, un programa podría tasar sin intervención humana.
- Hay excelentes tasadores, pero son los menos. Formar a un tasador es complejo, los conocimientos que debe reunir son multidisciplinarios y además necesita adecuarse continuamente a la cambiante realidad del mercado, del urbanismo, de la arquitectura, de la construcción, de la estadística, normativa, y la economía.

- Influye directamente el tasador con su formación, sus vivencias, su conocimiento, su profesionalidad...
- Del estado en que se encuentre el inmueble: ordenado, limpio, pintado, etc.
- La valoración no es una ciencia exacta, por tanto, y desde el momento que la efectúan personas, algún componente de subjetividad necesariamente tendrá.
- El grado de subjetividad debe ser mínimo, no obstante un mal análisis o no totalmente realizado en profundidad y desconocer aspectos del mercado o localización donde se encuentre ubicado el elemento a analizar puede influir en algún grado mayor.
- Muy poca o escasa formación profesional sin conocimiento de la normativa del Banco de España, cualquiera es tasador.
- La parte desde la que se hace la tasación condiciona su resultado.
- Hay poca inquietud de formación y demasiados tasadores con formación muy muy escasa.
- La tasación hipotecaria está en manos (es propiedad) de los que conceden hipotecas.
- Estos componentes son por sí estimaciones que siempre tendrán caracteres subjetivos, la desocupación de unas oficinas, el riesgo de la operación, los flujos de caja de ventas, etc.
- Dependencia entidad financiera.

• **Pregunta 26**

Como adquirió la formación de tasador:

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%
Estudios universitario	17	32,1
Estudios de postgrado	21	39,6
Curso de especialización o similar	21	39,6
Práctica profesional	39	73,6
Otros (indicar cuáles): Investigación	11	20,8

• **Pregunta 27**

Considera que el tasador debería tener una titulación universitaria específica en valoración inmobiliaria.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	34	64,2	No	14	26,4	No sabe /no contesta	5	9,4

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que sí se debería tener titulación específica universitaria.
- Es garantía de calidad.
 - Más que una titulación, unos plazos de aprendizaje práctico que le permitan acceder a tipologías más complejas.
 - Sí, y debería existir un grado de Real Estate o Inmobiliario.
 - Es una garantía para la máxima homogeneización de criterios y una aplicación también homogénea de los mismos por todos los profesionales, que aseguran el resultado más veraz y fiable posible.
 - Podría tener un mayor nivel de reconocimiento, autonomía y solvencia de conocimientos.
 - Un arquitecto para bienes urbanos inmuebles, para comprender el suelo y la construcción.
 - Sí. Mayor profesionalización y especialización del sector.
 - La tasación requiere grandes conocimientos y de muchos ámbitos: construcción, economía, estadística, etc.
 - La valoración abarca muchos conocimientos que no se dan en los estudios actuales.
 - La tasación requiere grandes conocimientos y de muchos ámbitos: construcción, economía, estadística, etc.
 - La valoración abarca muchos conocimientos que no se dan en los estudios actuales.
 - Hay que conocer las distintas metodologías de valoración y saber para que se quiere realizar esa valoración inmobiliaria.
 - La profesión de tasador requiere conocimientos multidisciplinarios que no se adquieren con unos estudios concretos. Para la mejora del nivel de los tasadores es necesario que exista una formación adecuada.
 - Debe ser un experto especializado en esta materia.
- b) A favor de considerar que no es necesario tener titulación específica universitaria.
- Una formación pluridisciplinar no tiene que tener necesariamente una titulación universitaria específica. Es casi imposible que un tasador no tenga formación universitaria de base, por supuesto, pero el resto debería depender de formaciones de postgrado, máster y acreditaciones.

- Con la formación que se pide actualmente es suficiente para poder ser tasador. Desde luego la formación final se da con la práctica.
- No creo que dé para tanto. Quizá algunos créditos específicos en la carrera universitaria en alguna asignatura en concreto o varias.
- No se considera que sea necesario, aunque sí debería existir un organismo que regule la práctica y que controle la capacitación de los tasadores.
- No se considera como requisito indispensable para disponer de una buena formación.
- No. Especialidad posterior con prácticas.
- Se considera que los técnicos mediante cursos de especialización o similar y en su práctica profesional, alcanzan la condición de expertos en valoración de inmuebles.
- No. Entender lo que quieren decir los diferentes testigos y analizar la situación.
- No hace falta, con ser un buen profesional, honrado y metódico es suficiente.
- Con una especialización dentro de la carrera universitaria sería suficiente.
- El tasador debe tener una titulación técnica y especializarse con cursos de postgrado no solo de valoraciones, si no de urbanismo, matemática financiera, legislación variada (aquí fallan muchos tasadores, se saben la ECO, ley del suelo y poco el código civil, derecho registral, etc.) y por supuesto acceder a una acreditación.
- Una formación universitaria no necesariamente técnica puede ser económica o de derecho cumplimentado con una formación de postgrado en valoración inmobiliaria con programas de intensificación particulares por la carencia de conocimientos específicos de cada carrera pueden dar buenos resultados.

• **Pregunta 28**

Considera que dos tasadores de igual formación llegarán a un mismo valor de la vivienda.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	18	34,0	No	31	58,5	No sabe /no contesta	3	5,6
En blanco	1	1,9						

Argumentos de los expertos:

- a) A favor de considerar que los tasadores sí llegarán a un mismo valor.
- Es a lo que se debe tender, esto conllevaría que la subjetividad del tasador se ha reducido.

- A igualdad de condiciones sí, pero dentro de unos márgenes de error dependerán del bien, del conocimiento de la zona, y de la calidad de los testigos, ... Puesto que hay veces que se tienen pocos testigos o no son relevantes,... Con lo que los valores variarán. En caso contrario, casi coincidiría.
 - No existirán diferencias significativas cuando apliquen criterios similares.
 - Si con matices, porque es subjetiva, pero se acercará bastante.
 - Siempre podrá existir una diferencia asumible de un $\pm 10\%$ aprox., atribuible a la subjetividad.
 - Es a lo que se debe tender, esto conllevaría a que la subjetividad del tasador se ha reducido.
 - En el caso de una vivienda por comparación, si se ha sido cuidadoso con los testigos es probable que se llegará a valores muy parecidos.
- b) A favor de considerar que los tasadores no llegarán a un mismo valor.
- El tasador puede ofrecer más o menos fiabilidad en su resultado, según su experiencia, habilidad al tratar los datos, grado de información que posea sobre el mercado, etc.
 - Es muy posible que a un valor muy parecido en el caso de una vivienda en un bloque y en un sitio con mucha oferta, pero la diferencia puede ser más grande en sitios con poca oferta o en inmuebles distintos a la vivienda (suelos por ejemplo).
 - Con los métodos actuales no, creo que tienen un componente subjetivo demasiado importante.
 - Es importante la formación, pero también la práctica profesional y la independencia.
 - No, a pesar de que considero que llegar a un mismo valor sería la situación ideal.
 - No es un problema de formación. Se debe a que el mercado inmobiliario se rige por horquillas. Si el resultado está dentro de una horquilla asumible ($\pm 5\%$) el resultado es igual.
 - Los criterios aplicados en cada caso pueden hacer oscilar el resultado.
 - La valoración no es una ciencia exacta y está reconocido internacionalmente en todas las normas reconocidas (IVS), (EVS) y (RICS) que una variación de ± 10 por ciento es admisible.
 - Nunca llegarán a un mismo valor.
 - En general el tasador defiende los intereses del cliente. Si llegaran al mismo valor no habría juicios por este motivo.

- No es ciencia exacta y los métodos siempre se deben de interpretar. La valoración no es una ciencia exacta, hay un margen para la especulación (basada) que es lo que diferencia la calidad de los profesionales.
- Lo realmente necesario es la experiencia y formación específica, pero una base de formación universitaria siempre es conveniente.
- Cada persona tiene un criterio como técnico.
- Diferencia de métodos y programas de cálculo.
- Depende de la metodología y de los testigos/muestras utilizados.
- Dependerá del método y técnica utilizable, así como de la finalidad de la misma en función del órgano que solicite la valoración. No obstante, si se realiza con rigor, los valores no se diferenciarán sustancialmente.

• **Pregunta 29**

Considera que se cumple la expresión: “la vivienda vale lo que se paga por ella”

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	11	20,7	No	38	71,7	No sabe /no contesta	3	5,7
En blanco	1	1,9						

Argumentación de los expertos:

- a) A favor de considerar que se cumple la expresión: “la vivienda vale lo que se paga por ella”.
- Se comprueba en tiempos de crisis que se venden viviendas incluso por debajo de su valor de coste. Es evidente por tanto.
 - Al final el mercado va evolucionando en función de los que se pague por ellas,... Por eso ha subido y ha bajado de esa manera, en función de todos los valores que han influido en ello. Por ello, el buen tasador tiene que estar muy al tanto de la evolución de dicho mercado día a día para cuadrar el precio lo más posible.
 - La formación del precio de la vivienda (o más bien del suelo), que no sigue las leyes oferta-demanda, viene grandemente influida por lo que significa dicha expresión.
 - El comprador se asesora y el mercado sabe lo que compra.
 - La utilidad que genera una vivienda es un valor subjetivo para cada individuo, otra cuestión es darle un valor en función de las rentas que pueda generar ese inmueble y aún en este caso dado que la tasa de descuento es una estimación este dato tampoco es exacto.
 - Si, en condiciones normales de mercado.
 - La mayoría de los casos sí (excluyendo comprador especial, etc.).

- Es obvio que el valor de una vivienda en cada momento es el que se paga por ella, sin que ello no quiera decir que esté o no sobrevalorada y en un plazo de tiempo su valor caiga.
- b) En contra de considerar que se cumple la expresión: “la vivienda vale lo que se paga por ella”.
- No siempre, en muchos casos el comprador se ha dejado influir por factores extrínsecos.
- Rotundamente falsa. El mercado inmobiliario español es ineficiente y requiere una reconversión a fondo. Trabajar en un mercado quebrado e inculto (desde el punto de vista inmobiliario), es muy difícil. Lo que se paga es un precio, y ya se sabe que ... "es condición de necio confundir valor y precio" (A. Machado).
- El precio que se paga por una vivienda es independiente del valor de la misma.
- De ser cierta la frase se generarían diferentes valores para un mismo inmueble dependiendo de la circunstancia económica del momento, lo que daría pie a la especulación.
- Aunque hoy está cerca. La vivienda vale lo que el banco nos deja, a mí, al promotor y al vendedor.
- La cantidad pagada muchas veces depende de las habilidades negociadoras de las partes interesadas, de las condiciones de los interesados, etc.
- No es una expresión que se cumpla en todas las valoraciones, existen otros conceptos intrínsecos que lo desvirtúan.
- A veces, no siempre. Se ha pagado en exceso, han existido muchos abusos, enriquecimiento, y mucha gente, constructores, agencias inmobiliarias, intermediarios, entidades bancarias, etc... se han aprovechado de la situación.
- La definición a nivel internacional del valor de mercado incluye muchos otros elementos que invalida la frase o pregunta que se realiza.
- Nunca se debe confundir valor y precio.
- En estos momentos se puede estar pagando menor precio que el valor real de una vivienda. Puede haber diferencias entre el valor de mercado y el valor real de un bien.
- Puede salir una vivienda al mercado fuera del rango de valor y un caprichoso comprarla, o a la inversa muy por debajo del valor, debe ser una media ponderada.
- En una compraventa pueden influir factores subjetivos no cuantificables a efectos valorativos.
- Se paga por ella más de lo que vale. Existen muchos operadores-intermediarios-intereses entre un suelo + unos materiales de construcción hasta llegar al comprador final.

- Una cosa es el valor y otra el precio.
- En la Orden ECO está definido el valor de mercado y depende de que se comercialice, de que no haya intereses personales en ninguna de las partes y que el precio sea consecuente con lo que se oferta.
- Esta expresión sólo es cierta si se considera un universo suficiente de testigos.
- En condiciones idóneas de mercado perfecto esta premisa sería cierta pero la realidad es que no es así, raras veces el valor de mercado coincide con el valor de mercado perfecto, existen externalidades que contaminan como la falta de financiación o el exceso de financiación, desgravaciones fiscales que animan a comprar, esperanzas de plusvalías futuras, pánico de quiebra, etc. Estas externalidades manipulan tanto la oferta como la demanda y el punto de equilibrio natural, cuando cesan estas externalidades se genera un reequilibrio, de signo contrario, generalmente traumático para la oferta o para la demanda. Es por ello que la frase la vivienda vale lo que se paga por ella es una falacia porque los mercados casi siempre están contaminados por externalidades ajenas a las curvas de la oferta y la demanda si operan de forma natural.
- El precio es lo que se paga por ella, es decir el importe exacto de una transacción concreta, al margen de que resulte acorde o no a los que sería el "precio más probable en condiciones normales de mercado".
- "Es necio confundir valor con precio"

• **Pregunta 30**

Considera que la financiación de la vivienda (bancos-tipos de interés) respecto al precio de venta de la misma es:

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyentes	29	59,2	Bastantes influyentes	14	28,6	Poco influyentes	3	6,1
Nada influyentes	2	4,1	No sabe/no contesta	1	2,0			

Argumentación de los expertos:

- En las buenas épocas. Una bajada del tipo de interés... suponía una subida inmediata del precio de venta
- La financiación influye en la decisión de la compra, y por tanto, aunque en menor medida, en el precio. La influencia es variable según el segmento: en vivienda social es muy influyente, en vivienda media es bastante influyente y en viviendas de zona prime no es nada influyente. Generalizar es un error.
- Muy influyente. La base de la sobrevaloración inmobiliaria es directamente proporcional a las facilidades para el crédito ofertado por los bancos. Este acceso

a crédito ha animado a mucha gente sin estabilidad económica a embarcarse en hipotecas de larga duración a las que difícilmente podían hacer frente.

- Si es influyente, si los bancos no prestan dinero no se compran piso, los plazos se alargan interminablemente, los vendedores se desesperan, algunos con muchísima por vender, y hemos visto y estamos viendo rebajas en los precios de salida muy considerables.
- Se ha demostrado recientemente que el exceso o facilidad de acceso a la financiación incrementa el volumen de demanda y con ello se propicia un incremento de precios. Mientras que la tendencia opuesta reducción de la financiación reduce la capacidad de compra y tiene un efecto reductivo de la demanda y en consecuencia una tendencia a dejar la oferta sin comprador, un excedente de oferta que solo se venderá cuando se reajusta a la capacidad de compra de la demanda y ello se produce con la bajada de precios.
- Muy influyente en los momentos en que estamos ya que define la posibilidad de compra o no.
- Financiación poco rigurosa de bancos y tasaciones poco independientes han sido muy influyentes en alza precios desmedida.
- Muy influyente, como lo demuestra la burbuja inmobiliaria los años en que el crédito ha sido barato y de fácil acceso para todos los ciudadanos.
- Muy influyente, dado que la vivienda es un producto inmobiliario que se financia en gran parte.
- Es muy influyente porque determina el poder adquisitivo mensual de un comprador. Si baja el interés, los compradores pueden permitirse una vivienda más cara para la misma cuota mensual del préstamo y al revés. El mercado reacciona ofreciendo el producto que los potenciales compradores demandan. De hecho, uno de los motivos de que subieran los precios fue la bajada de los tipos de interés.

• **Pregunta 31**

Cree que los factores demográficos y el movimiento migratorio influyen en el precio de la vivienda.

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Sí	40	81,6	No	6	12,3	No sabe /no contesta	3	6,1

Argumentos de los expertos:

- La demografía influye en la demanda, y en función del stock también en el precio. La relación oferta-demanda es muy influyente en el precio. Los factores demográficos, por si solos no.

- Hay más demanda.
- Sí que son de gran relevancia, pero el fundamental es el de oferta/demanda.
- Al aumentar o descender la población aumenta también la demanda de vivienda, y eso encarece la oferta.
- Son de gran relevancia, pero el fundamental es el de oferta/demanda.
- En la medida que aumentan y concentran nuevos pobladores en determinadas zonas se verá incrementada la demanda de vivienda.
- La inmigración más financiación activa la demanda y sube el precio. Si se reduce la inmigración más la emigración se retrae la demanda y baja el precio.
- La demografía incide en una mayor o menor demanda. En determinadas zonas de algunas ciudades los precios de algunos segmentos de vivienda bajan por el regreso de inmigrantes a sus países de origen.
- Bastante influyente, dado que afecta directamente a la demanda

• **Pregunta 32**

Considera que la tasa de paro y la inseguridad laboral respecto al precio de venta de la vivienda es:

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyente	25	51,0	Bastantes influyente	20	40,8	Poco influyente	3	6,1
Nada influyente	1	2,1						

Argumentos de los expertos:

- Muy influyente. Ya estamos viendo como el precio de las viviendas cae en picado como respuesta a la escasez de demanda. La gente sin trabajo no puede comprar, y la persona cuyo puesto de trabajo peligra no quiere comprometerse con una hipoteca. Se reduce por tal motivo la demanda, y los precios tienen que bajar.
- Bastante influyente; lo es más la disponibilidad de crédito y las pirámides de población.
- La debilidad económica que significa la tasa de paro y la inseguridad laboral incide sobre las familias que desistirán de su intención de compra, y buscarán otras formas de acceso, o buscarán alternativas de alojamiento familiar, de ocupación,... Reduciendo el volumen de demanda y en consecuencia deteniendo la dinámica de ventas.
- Tasa de paro e inseguridad laboral retrae la demanda en espera de tiempos mejores y crea efecto contagio en quién tiene cierta seguridad.

- Es muy influyente en cuanto a que haya compraventas o no, si hay inseguridad o paro nadie se mete a comprar una vivienda. Si hay poca demanda lógicamente el precio baja.
- Bastante influyente, dado que las compras se financian en gran parte, y no se pueden asegurar los ingresos.
- Muy influyente. La inseguridad laboral impide que la demanda se decida a comprar. La disminución de la demanda termina afectando a los precios hasta encontrar el punto de equilibrio. Sin embargo, sin un mínimo de seguridad laboral, no se llega a dicho equilibrio, ya que no es posible acceder a la financiación necesaria para la compra de la vivienda.

• **Pregunta 33**

¿Está directamente relacionado el valor de mercado de la vivienda con la financiación?:

El resultado de las respuestas ha sido el siguiente:

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	36	73,5	No	8	16,3	No sabe /no contesta	5	10,2

Argumentos de los expertos:

- La facilidad de financiación crea demanda, y esta demanda encarece la oferta. Como la financiación ha llegado a dispararse por las facilidades puestas por las entidades financieras para el endeudamiento, el precio de los inmuebles se ha disparado con una clara sobrevaloración.
- El precio (que no el valor de la vivienda), tiene relación con la financiación, pero su valor no. El valor depende de los tipos de interés de financiación y las rentabilidades del bien (la vivienda) por alquiler.
- Especialmente la financiación incide en el estrato de valores de vivienda medio y bajo, las más caras tienden a adquirirse con medios poco sujetos a financiación.
- Mercado igual a oferta y demanda. Sin financiación baja demanda y baja precio.
- Sí está totalmente relacionado dado que la mayoría de la gente financia la vivienda.
- De hecho, el que se ampliaran los plazos de devolución de los préstamos hipotecarios, por ejemplo, hizo que la cuota mensual se redujera y los compradores pudieran adquirir viviendas más caras que en otras condiciones no hubieran podido optar a su compra, lo que contribuyó también a la subida de precios.
- Para muchos compradores la cuestión no es cuánto vale la vivienda o cuanto voy a pagar al final del préstamo, sino solamente "cuanto tengo que pagar al mes". Si la cuota mensual es asumible por el comprador, se dejan de hacer otros análisis que

podrían dar información sobre si la compra está en precio o si es más adecuado adquirir otro tipo de bien o en otro momento temporal.

5.2.5 ANÁLISIS INDIVIDUALIZADO DE LAS RESPUESTAS DADAS POR LOS EXPERTOS

Una vez finalizado el proceso, se ha realizado una recopilación de las respuestas dadas por los expertos analizando el resultado de la encuesta.

Se considera que existe *consenso* cuando la respuesta ha sido refrendada por más del 70% de los participantes. Asimismo se indican las cuestiones que no han alcanzado el consenso necesario entre los expertos, denominándose *no consenso*. Por otra parte, existen determinadas preguntas de carácter abierto cuya finalidad es obtener una opinión fundada del experto, en estos casos, el código para catalogar la respuesta es *opinión conjunto*. Por último, hay otro grupo de respuestas que han tenido escasa participación, bien porque se ha señalado la opción no sabe/no contesta, o bien porque se ha dejado la respuesta en blanco en un porcentaje en su conjunto superior al 20%, catalogándose éstas como *no interesa*.

A continuación se describen las respuestas a las preguntas formuladas:

Respuesta 1 (*consenso*). La práctica totalidad de los expertos (92,5%) se decantan por el método de comparación para calcular el valor de una vivienda en el mercado libre; un 35,8% apuesta por el método del coste; en menor porcentaje apuntan al método residual (15,1%), método de actualización de rentas (9,4%) y análisis cualitativo (7,5%); y por último, de forma testimonial, se citan otros métodos: geoestadística y econometría espacial, catastro, análisis multicriterio, regresión múltiple, y knn-vecinos. Finalmente el 3,8% de los encuestados dejan en blanco esta pregunta.

Respuesta 2 (*consenso*). Según los expertos, el 73,6% utiliza un programa informático para calcular el valor de la vivienda, y el 20,8% no; por otra parte, no contesta esta pregunta el 5,6% de los encuestados.

Respuesta 3 (*no consenso*). En esta pregunta, aunque el 86,8% de los encuestados utiliza un programa informático para calcular el valor de la vivienda, no existe consenso sobre el tipo de programa, ya que el 47,2% emplea un programa de elaboración propia, el 24,5% usa un programa estándar, mientras que el 15,1% utiliza un programa exclusivo; por otra parte, el 9,4% no contesta y el 3,8% deja la pregunta en blanco.

Respuesta 4 (*opinión conjunto*). Por orden de importancia, de mayor a menor, los expertos han optado por las siguientes cualidades, indicándose entre corchetes el número de veces que los encuestados han optado por una determinada cualidad y el porcentaje correspondiente.

- 1) Superficie construida [49; 92,5%]
- 2) Estado de conservación [47; 88,7%]
- 3) Cualidades de la vivienda y antigüedad [45; 84,9%]
- 4) Nivel de renta disponible y ascensor [40; 75,5%]

- 5) Proximidad al centro y altura de la vivienda [31; 58,5%]
- 6) Orientación [28; 52,8]
- 7) Calidad urbanización, comunicaciones y tipo calle [26; 49,1%]
- 8) Calefacción, equipamiento escolar [19; 35,8%]
- 9) Equipamiento deportivo [17; 32,1%]
- 10) Proximidad zona de compras [15; 28,3%], etc.

Por otra parte, hay que indicar que en relación con la cualidad *nivel de renta disponible*, cabe resaltar que en la primera ronda se señaló en 22 ocasiones, y tras solicitar aclaración en relación con la respuesta dada a la pregunta 17, el número se ha elevado a 40.

Por supuesto, el *nivel de renta disponible* se refiere al entorno homogéneo en que se encuentra localizada la vivienda, estando en concordancia con la jerarquización social de la teoría del valor (véase apartado 2.2.3 del capítulo 2) y no se refiere a una persona o unidad de convivencia en concreto.

Respuesta 5 (*opinión conjunto*). Además de las 42 cualidades indicadas en la pregunta 4, los expertos han incorporado de forma significativa otras 15 cualidades, decantándose mayoritariamente por la localización/ubicación y el programa: número de dormitorios y baños.

Respuesta 6 (*consenso*). Según los expertos, las cualidades más influyentes, por orden de prioridad, son las siguientes:

1. *Superficie construida*. Esta cualidad se ha señalado un total de 40 veces: 22 ocasiones en primer lugar, 11 veces en segundo lugar, 4 en tercer lugar y 3 en cuarto lugar.

2. *Localización*, en sus diversas denominaciones (*entorno, situación, barrio, etc.*). Se ha marcado un total de 34 veces: 21 ocasiones en primer lugar, 6 en segundo lugar, 4 en tercer lugar y 3 en cuarto lugar.

3. El tercer, cuarto y quinto lugar lo ocupan tres cualidades: *Antigüedad, Estado de Conservación y Calidades de la vivienda*.

- *Antigüedad*. Se ha señalado un total de 26 veces: 1 ocasión en primer lugar, 6 en segundo lugar, 15 en tercer lugar y 4 en cuarto lugar.
- *Estado de conservación*. Se ha marcado un total de 26 veces: 1 ocasión en primer lugar, 7 en segundo lugar, 11 en tercer lugar y 7 en cuarto lugar.
- *Calidades de la vivienda*. Se ha señalado un total de 22 veces: 2 ocasiones en primer lugar, 7 en segundo lugar, 6 en tercer lugar y 7 en cuarto lugar.

4. *Nivel de renta disponible*. En un principio se ha señalado un total de 6 veces, 3 ocasiones en primer lugar, 2 en segundo lugar, y 1 en cuarto lugar.

Si analizamos las cualidades elegidas, resulta que la primera de ellas (*superficie construida*) es obvia ya que sobre ella se aplica el precio de repercusión de la vivienda expresado en euros/m² construido.

Las cualidades que ocupan el tercer, cuarto y quinto lugar *antigüedad, estado de conservación y calidades de la vivienda*, difieren poco entre sí, de ahí que se hayan agrupado.

En lo que respecta al *nivel de renta disponible*, hay que indicar que el 69,6% de los expertos que priorizaron la *localización* consideran que el *nivel de renta disponible* está incluido en esa cualidad; no obstante, solamente se ha contabilizado el nivel de renta cuando expresamente se ha señalado esta cualidad por el experto.

Por otra parte, hay que indicar que de las cualidades elegidas: la *superficie construida*, la *antigüedad*, el *estado de conservación* y las *calidades de la vivienda*, son cualidades intrínsecas de la vivienda, mientras que la *localización* y el *nivel de renta disponible* son las cualidades extrínsecas más influyentes. Si tenemos en cuenta esta circunstancia, y aunamos ambas cualidades, resulta que la *localización* sería indiscutiblemente la cualidad más influyente. Además, debemos tener en cuenta también que la *localización* engloba a otras cualidades tales como: proximidad al centro; equipamientos / dotaciones / zonas verdes; comunicaciones, etc.

Respuesta 7 (*no interesa*). La participación global de los expertos relativa a los coeficientes de ponderación de los testigos ha sido reducida (62,3%), siendo la abstención del 37,7%. Por tal motivo, debido a la baja participación se considera que las respuestas no son representativas.

Por otra parte, hay que indicar que no es raro que no se hayan pronunciado un número elevado de expertos, ya que salvo determinada normativa: catastral y el reglamento de la ley de suelo, no existen unos coeficientes de ponderación de uso generalizado, por lo que cada profesional utiliza el que considera más adecuado en cada momento, aumentando con ello la subjetividad en la valoración.

Respuesta 8 (*consenso*). La mayor parte de los expertos (79,2%) consideran que en el período comprendido entre los años 2003 y 2008 la vivienda ha estado más o menos sobrevalorada, mientras que el 11,4% estima que la vivienda no ha tenido sobrevaloración en este período; por otra parte, el 9,4% restante deja la pregunta en blanco.

Respuesta 9 (*no consenso*). En esta respuesta no existe unanimidad, estando repartida la opinión, ya que el 47,2% considera que la vivienda está actualmente sobrevalorada, y el mismo porcentaje estima que no hay sobrevaloración; por otra parte, el 3,7% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.

Respuesta 10 (*consenso*). El 77,4% de los encuestados consideran que los criterios utilizados para la homogeneización de las muestras son más o menos subjetivos, mientras que el 13,2% estima que los criterios son objetivos; por otra parte, el 9,4% deja la pregunta en blanco.

Respuesta 11 (*no interesa*). En este caso no hay coincidencia en las respuestas, ya que el 47,1% de los expertos considera que habrá discrepancias en el valor obtenido por los tasadores, mientras que el 32,1% estima que se llegará a un mismo valor; por otra parte, el 18,9% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% de los encuestados ha dejado la pregunta en blanco.

Respuesta 12 (*no consenso*). Aunque no hay coincidencia entre los expertos, existe una opinión mayoritaria a favor de los que consideran que la valoración es subjetiva (50,9%) frente a los que estiman que es objetiva (35,9%), mientras el 9,4% señala la opción no sabe/no contesta; por otra parte, el 3,8% restante deja la pregunta en blanco.

Respuesta 13 (*no consenso*). No existe coincidencia entre los expertos. No obstante, la mayoría considera que los testigos de la oferta varían de fiables a muy fiables (56,6%), mientras que el 34,0% estiman que estos testigos son poco o nada fiables; por otra parte, el 9,4% de los encuestados deja la pregunta en blanco.

Respuesta 14 (*consenso*). En esta pregunta se puede considerar que existe convergencia entre las respuestas dadas por los expertos, ya que el 86,8% considera que los testigos elegidos, son bastante o muy influyentes, mientras que el 5,7% estima que la elección de los testigos es poco o nada influyente; por otra parte, el 7,5% deja en blanco la pregunta.

Respuesta 15 (*no interesa*). No existe coincidencia en la respuesta, ya que el 49,0% considera que los métodos de valoración contenidos en la Orden ECO/805/2003 reflejan un valor real, mientras que el 30,2% estima que no; por otra parte, el 17,0% señala la opción no sabe/no contesta, y el 3,8% restante deja la pregunta en blanco.

Respuesta 16 (*no interesa*). En esta pregunta tampoco existe coincidencia en la respuesta, ya que el 41,5% considera que los métodos de valoración contenidos en la Ley de Suelo reflejan un valor real, mientras que el 34,0% estima que no; por otra parte, el 22,6% señala la opción no sabe/no contesta y el 1,9% restante deja la pregunta en blanco.

Respuesta 17 (*no interesa*). No existe coincidencia en las respuestas. El 43,4% no es partidario de modificar la Orden ECO/805/2003, mientras que el 28,3% si lo es, por otra parte, el 24,5% señala la opción no sabe/no contesta, y el 3,8% deja en blanco la pregunta.

Respuesta 18 (*no interesa*). No hay coincidencia en las respuestas. El 35,8% es partidario de modificar el Reglamento para adecuar el valor a la realidad del mercado inmobiliario mientras que el 34,0% no es partidario de dicha modificación; por otra parte, el 26,4% señala la opción de no sabe/no contesta, y el 3,8% deja en blanco la pregunta.

Respuesta 19 (*no consenso*). No hay coincidencia en las respuestas, ya que el 41,5% de los encuestados conoce el método del análisis cualitativo, mientras que el

39,6% no; por otra parte, el 17,0% marca la opción no sabe/no contesta y el 1,9% deja la pregunta en blanco.

Respuesta 20 (*opinión conjunto*). En relación con la descripción de los inconvenientes de los métodos de valoración, la participación global de los expertos en este apartado ha sido reducida (58,5%); por otra parte, llama la atención que un 41,5% no ha contestado a la pregunta.

Respuesta 21 (*consenso*). En esta pregunta hay coincidencia entre los expertos, ya que el 98,1% considera que el nivel de renta disponible es bastante o muy influyente, mientras que el 1,9% deja la pregunta en blanco.

Respuesta 22 (*no interesa*). No existe coincidencia en la respuesta, ya que el 43,4% es partidario de la creación de un Instituto Tecnológico de Valoración Inmobiliaria, mientras que el 26,4% no lo es y el 30,2% restante señala la opción de no sabe/no contesta o deja la respuesta en blanco.

En España no existe una institución de carácter público/privado que aglutine a los tasadores, con independencia de que haya algunas asociaciones que entre sus miembros se encuentren determinadas sociedades de tasación homologadas por el Banco de España. Lo cierto es que se echa en falta un análisis crítico, independiente y desapasionado, del comportamiento que han tenido los métodos de valoración durante la crisis del sector inmobiliario, y las causas por las cuales el método de comparación no ha sido capaz de detectar los movimientos especulativos por una parte, al tiempo que ha contribuido a la sobrevaloración de la vivienda por otra.

Respuesta 23 (*no consenso*). El 49,0% considera que los tasadores son independientes y el 32,1% estima que no lo son; por otra parte, el 18,9% señala la opción no sabe/no contesta.

Respuesta 24 (*consenso*). El 84,9% de los encuestados considera que la valoración inmobiliaria es subjetiva en sus diversos grados (muy–bastante–algo), mientras que el 13,2% estima que la valoración es objetiva; por otra parte, el 1,9% deja la pregunta en blanco.

Respuesta 25 (*no consenso*). El 58,5% de los encuestados consideran que la subjetividad en la valoración se debe al tasador, mientras que el 49,1% considera que se debe al método de valoración empleado. Por otra parte, se consideran otras causas de menor relevancia cuyo porcentaje varían entre el 7,5% y el 1,9%. No contesta el 11,3% de los encuestados.

Respuesta 26 (*consenso*). El 73,6% de los encuestados han adquirido la formación por medio de la práctica profesional. Por otra parte, el 71,7% ha llegado al conocimiento a través de alguna o varias de las siguientes opciones: estudios universitarios, estudios de postgrado o cursos de especialización. Por último, el 20,8% desarrolla o ha desarrollado trabajos de investigación en el campo de la valoración inmobiliaria.

Respuesta 27 (*no consenso*). Aunque no se alcanza el consenso, la mayoría de los encuestados (64,2%) consideran que el tasador debe tener una titulación universitaria específica en valoración, mientras que el 26,4% estima que no es necesaria, y el 9,4% señala la opción de no sabe/no contesta.

Respuesta 28 (*no consenso*). En esta cuestión, la mayoría de los expertos (58,5%) considera que dos tasadores de igual formación no llegarán a un mismo valor, mientras que el 34,0% considera que sí; por otra parte, el 5,6% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.

Respuesta 29 (*consenso*). El 71,7% de los encuestados considera que no se cumple la expresión: “La vivienda vale lo que se paga por ella”, mientras que el 20,7% considera que sí. El 5,7% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.

Respuesta 30 (*consenso*). En esta cuestión hay coincidencia entre los expertos. El 87,8% considera que la financiación de la vivienda es bastante o muy influyente, y el 10,2% considera que tiene poca o nada influencia. El 2,0% señala la opción de no sabe/no contesta.

Respuesta 31 (*consenso*). El 81,6% considera que los factores demográficos y el movimiento migratorio influye en el valor de la vivienda, mientras que el 12,3% estima que no. Por otra parte, el 6,1% señala la opción de no sabe/no contesta.

Respuesta 32 (*consenso*). El 91,8% considera que la tasa de paro y la inseguridad laboral respecto al precio de la vivienda es bastante o muy influyente; por otra parte, el 8,2% estima que es poco o nada influyente.

Respuesta 33 (*consenso*). El 73,5% de los encuestados considera que el valor de la vivienda está directamente relacionado con la financiación, mientras que el 16,3% considera que no; por otra parte, el 10,2% señala la opción no sabe/no contesta.

5.2.6 CUESTIONES QUE HAN ALCANZADO EL CONSENSO ENTRE LOS EXPERTOS

De acuerdo con las respuestas dadas por los expertos, existe consenso, por haber sido refrendada por más del 70%, en 14 de las 33 cuestiones planteadas que se corresponden con las preguntas 1, 2, 6, 8, 10, 14, 21, 24, 26, 29, 30, 31, 32 y 33. Con objeto de facilitar su análisis se ha variado el orden inicial de la encuesta, agrupando ésta por materias afines, obteniéndose el siguiente resultado:

1. Las cuatro cualidades más influyentes según los expertos, por orden de importancia son: 1) superficie construida, 2) localización, entorno, situación,... 3) antigüedad, estado de conservación y calidades de la vivienda, 4) nivel de renta disponible (*pregunta 6*).
2. El nivel de renta disponible de la unidad familiar en la compra de la vivienda es muy influyente (*pregunta 21*).

3. Ha existido sobrevaloración en el precio de venta de la vivienda, en el periodo comprendido entre 2003 y 2008 (*pregunta 8*).
4. Los expertos consideran que no se cumple la expresión: “la vivienda vale lo que se paga por ella” (*pregunta 29*).
5. La valoración inmobiliaria presenta algún grado de subjetividad (*pregunta 24*).
6. El método de comparación es el método de valoración más utilizado por los profesionales del sector (92,5%) para determinar el valor de la vivienda (*pregunta 1*).
7. Los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación son más o menos subjetivos (*pregunta 10*).
8. Los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación, son bastante o muy influyentes (*pregunta 14*).
9. Se considera que la financiación de la vivienda es bastante o muy influyente respecto al precio de venta (*pregunta 30*).
10. Los factores demográficos y el movimiento migratorio influyen en el precio de la vivienda (*pregunta 31*).
11. La tasa de paro y la inseguridad laboral es bastante o muy influyente respecto al precio de la vivienda (*pregunta 32*).
12. Está directamente relacionado el valor de mercado de la vivienda con su financiación (*pregunta 33*).
13. El tasador adquiere la formación por la práctica profesional, por una parte, y por estudios universitarios, cursos de postgrado y cursos de especialización por otra (*pregunta 26*).
14. La valoración se realiza utilizando un programa informático (*pregunta 2*).

Por otra parte, hay que indicar que la *pregunta 6*, es consecuencia de las *preguntas 4 y 5*.

5.2.7 CUESTIONES QUE NO HAN ALCANZADO EL CONSENSO ENTRE LOS EXPERTOS

Por el contrario, no existe consenso, al no haberse llegado al acuerdo del 70%, en 9 de las 33 cuestiones planteadas, en concreto en las preguntas 3, 9, 12, 13, 19, 23, 25, 27 y 28. No obstante, conviene resaltar que las preguntas 12, 13, 27 y 28 han tenido una misma respuesta mayoritaria. Así tenemos:

1. No hay consenso sobre la objetividad o subjetividad de la valoración inmobiliaria (*pregunta 12*).

No obstante, en la *pregunta 24* existe una gran mayoría (84,9%) que considera que la valoración inmobiliaria presenta algún grado de subjetividad, por lo que existe una contradicción entre las respuestas dadas a las *preguntas 12 y 24*.

2. No hay consenso sobre la fiabilidad de los testigos obtenidos del mercado de la oferta en el mercado de comparación (*pregunta 13*).

No obstante, si hay consenso en afirmar que la valoración inmobiliaria es más o menos subjetiva (*pregunta 24*), y en afirmar que los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación son más o menos subjetivos (*pregunta 10*), así como en afirmar que los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación, son bastante o muy influyentes (*pregunta 14*). A la vista de estos resultados, se considera que existe contradicción entre las respuestas dadas a la *pregunta 13* en relación con las respuestas de las *preguntas 10, 14 y 24*.

3. No hay consenso sobre los motivos que originan la subjetividad en la valoración inmobiliaria (*pregunta 25*).
4. No hay consenso sobre si el tasador debería tener una titulación universitaria específica en valoración inmobiliaria (*pregunta 27*).
5. No hay consenso sobre si dos tasadores de igual formación llegarán a un mismo valor de la vivienda (*pregunta 28*).
6. No hay consenso sobre si el precio de venta de la vivienda está actualmente sobrevalorado (*pregunta 9*).
7. No hay consenso sobre modificar el método de comparación en el Reglamento 1494/2011 de la Ley del Suelo (*pregunta 19*).
8. No hay consenso sobre la independencia de los tasadores inmobiliarios (*pregunta 23*).
9. No hay convergencia en cuanto al tipo de programa informático utilizando: programa exclusivo, programa estándar y programa de elaboración propia, aunque sí haya consenso en la utilización de programa informático para realizar la valoración de la vivienda (*pregunta 3*).

5.2.8 CUESTIONES CON ESCASA PARTICIPACIÓN DE LOS EXPERTOS

Por otra parte, hay 7 cuestiones que se corresponden con las preguntas 7, 11, 15, 16, 17, 18 y 22 que no han alcanzado más del 30% de consenso, o bien que tienen un porcentaje que supera el 20% de la opción no sabe/no contesta incluido la opción en blanco, indicándonos que estas preguntas no han despertado el interés de los expertos, o bien están mal formuladas. En cualquier caso, también procede analizarlas para extraer conclusiones. Estas cuestiones son las siguientes:

1. Sobre el valor mínimo y máximo de los coeficientes de ponderación de los testigos con respecto a la vivienda objeto de valoración en el supuesto de aplicar el método de comparación (*pregunta 7*).
2. Sobre si dos tasadores que valoren la misma vivienda, aplicando el mismo método de valoración, pero distinto programa informático, llegarán a un mismo valor (*pregunta 11*).
3. Sobre si aplicando la Orden ECO/805/2003 el precio de la vivienda obtenido refleja un valor real (*pregunta 15*).
4. Sobre si aplicando el método de comparación recogido en el Reglamento de la Ley del Suelo se obtiene un valor real de la vivienda (*pregunta 16*).
5. Sobre si se debería modificar la Orden ECO/805/2003, para adecuar los métodos de valoración a la realidad del mercado inmobiliario (*pregunta 17*).
6. Sobre si se debería modificar el método de comparación incluido en el Reglamento 1492/2011 de la ley de Suelo, para calcular el valor de la vivienda en suelo urbanizado para adecuar este valor a la realidad del mercado inmobiliario (*pregunta 18*).
7. Sobre la creación de un Instituto Tecnológico de Valoración Inmobiliaria de carácter público (*pregunta 22*).

5.2.9 OTRAS CUESTIONES PLANTEADAS

Por último se indican 3 cuestiones que se corresponden con las preguntas, 4, 5 y 20 que se encuadran en el grupo de *opinión conjunto* que también es interesante analizar, así tenemos:

1. Sobre las cualidades que influyen en mayor o menor medida en la valoración de la vivienda (*pregunta 4*).
2. Sobre otras cualidades además de las indicadas en la pregunta 4 que influyen en la valoración de la vivienda (*pregunta 5*).
3. Sobre los inconvenientes en la aplicación de los siguientes métodos de valoración: coste; comparación; residual estático; residual dinámico; actualización de rentas; análisis cualitativo; multicriterio; precios hedónicos; redes neuronales artificiales (*pregunta 20*).

5.3 RESULTADOS DE LA CONSULTA

Analizando las opiniones fundadas, recabadas de los expertos del sector, extraemos una serie de conclusiones que nos ayudarán, por una parte, a profundizar en el conocimiento del estado de la cuestión, y por otra, a proponer nuevas metodologías o reafirmar conceptos que se tenían asumidos, y que con el paso del tiempo, y debido a causas externas como la fluctuación del mercado en el período de mayor

sobrevaloración (burbuja inmobiliaria), se han ido desvirtuando en una práctica irreal, donde el precio de la vivienda se ha impuesto a su valor, en un mercado que se ha caracterizado por ser relativamente libre, más bien opaco, imperfecto, y en la mayoría de los casos forzado.

En los subapartados precedentes se han diferenciado, cuatro situaciones distintas: por una parte las cuestiones que han alcanzado el consenso entre los expertos; por otra, aquéllas que no han obtenido el acuerdo deseado; en tercer lugar se abordan las cuestiones con escasa participación de los expertos, y en cuarto y último lugar se plantean otras cuestiones planteadas. Tanto unas como otras nos arrojan luz sobre el tema. Unas porque cuentan con el apoyo de la mayoría de los expertos consultados, y que además son en cierta medida consecuentes con el estado de la cuestión, y el resto precisamente porque las distintas opiniones formuladas sobre aspectos fundamentales de la valoración inmobiliaria no pueden pasar desapercibidas, ni permanecer indiferentes, y justamente, se debe dar respuesta a esa disparidad de criterios puesta de manifiesto durante el proceso, de forma que estas cuestiones controvertidas o de escasa participación también deben ser analizadas y, en consecuencia, extraer las debidas conclusiones.

A modo de resumen, con objeto de tener presente todas las cuestiones, tanto las que han conseguido el consenso, como aquellas que no lo han alcanzado, se hace necesario poner en un mismo plano unas y otras. Así por su relevancia se mencionan los siguientes aspectos:

a) La localización en la que se incluye, entre otros, el nivel de renta disponible del entorno, es la cualidad extrínseca más influyente en la valoración de la vivienda. En esta cualidad concurren los tres principios básicos de la formación de los valores urbanos: *accesibilidad*²⁹¹, *jerarquización social del espacio urbano*²⁹², y su *cualificación urbanística*²⁹³ defendidas por multitud de investigadores.

La teoría de la accesibilidad fue adaptada al caso urbano por Hurd, quién formuló la siguiente reflexión: «Puesto que el valor depende de la renta económica y la renta económica de la localización, de la comodidad, y la comodidad de la proximidad podemos eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la proximidad» (Richardson, 1975: 54).²⁹⁴

Esta teoría consiste básicamente en considerar que el precio de la vivienda depende de su proximidad al centro urbano, entendiendo a éste como el centro comercial y de negocios (CCN). Como se ha indicado en el apartado 2.2.1 del capítulo

²⁹¹ Los primeros estudios adaptados para el ámbito urbano se inspiran en el modelo monocéntrico de Von Thünen, quién desarrolló su teoría en el espacio rural.

²⁹² En el caso de la vivienda se trata de una cualidad extrínseca asociada a la localización que viene dada por una situación concreta en la ciudad, y que tiene su origen en aspectos sociales y económicos de los moradores.

²⁹³ La vivienda como bien fijo e inamovible se ve afectado por la calidad urbanística del entorno próximo.

²⁹⁴ HURD, R.M. *Principles of City Land Values*. New York: Record and Guide, 1903, tomado de RICHARDSON, H.W. *Economía del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial, 1975, p. 54

2, la accesibilidad ha tenido continuos cambios a partir de los años sesenta, destacando las aportaciones de los economistas urbanos americanos²⁹⁵. Por otra parte, el modelo monocéntrico ha evolucionado hacia otros modelos más complejos (multicentro) en una búsqueda de perfeccionar esta teoría (cfr. Chica 1986: 88-90).

Otro pilar fundamental consecuencia de la localización es la jerarquización social del espacio urbano, que tiene sus orígenes en comportamientos sociológicos, económicos y culturales (véase nota 86).

La importancia de la jerarquización social, y por extensión de la localización y del nivel socioeconómico, como cualidades de valor la encontramos también en multitud de autores: (cfr. Roca, 1986: 36); (cfr. Moral, 1991: 36); (cfr. Salinas, 1994: 162); (cfr. Ballester, 1998: 24); (cfr. Caballer, 2002: 144-5); (cfr. Gallego, 2004: 60); (cfr. Silván, 1997: 88); (cfr. Caridad, 2008: 36); (cfr. Fernández, 2012: 21); (cfr. Alcázar, 2012: 213), entre otros.

En cuanto a la teoría de la cualificación del espacio, los economistas urbanos se refieren a este concepto como una externalidad de carácter urbanístico. Existe gran cantidad de estudios empíricos realizados en la década de los años sesenta/setenta: (cfr. Roca, 1986: 27-36); (cfr. Chica, 1986: 90-6); (cfr. Fernández, 2012, 7-25); (cfr. Núñez, 2009: 40).

En definitiva, existe coincidencia entre los autores y los profesionales que han intervenido en la encuesta, en considerar la importancia de la localización del inmueble en la confección del valor de la vivienda, entendiéndola a ésta como aglutinadora de un conjunto de cualidad de valor: nivel socioeconómico, proximidad a centro de negocios, comunicaciones, dotaciones, etc.

b) La financiación de la vivienda es bastante o muy influyente respecto al precio de venta, incidiendo también la tasa de paro y la inseguridad laboral, así como los factores demográficos y el movimiento migratorio. Todas estas cuestiones están interrelacionadas.

Por otra parte, no hay que olvidar la advertencia de McMichael relativo a la concesión de excesivos créditos hipotecarios, que unido a bajos tipos de interés puede dar como resultado el aumento desproporcionado del precio de la vivienda y en suma el colapso, hecho éste que se ha producido en nuestro país en el período de 2003 a 2008, y que aún sufrimos las consecuencias:

«La propiedad inmobiliaria se relaciona estrechamente con el crédito ...[...]. Si no se concediera crédito en forma de hipoteca, la demanda de propiedades inmobiliarias sería muy inferior de lo que es, pues no cabe duda de que la falta de bonos hipotecarios restringe severamente el mercado. Por lo tanto, es fácil comprender que el préstamo hipotecario estimula la demanda y provoca el alza de los precios. Pero debe entenderse también que un exceso de crédito –excesivos préstamos hipotecarios–

²⁹⁵ Entre otros: Alonso (1964), Muth (1969), Mills (1972) y Wingo (1972).

estimula la demanda hasta un punto en que los precios resultan fabulosos y trae como resultado un colapso.»²⁹⁶

c) La valoración inmobiliaria presenta algún grado de subjetividad. Aunque no hay consenso sobre esta cuestión cuando se pregunta directamente sobre si la valoración inmobiliaria es subjetiva (50,9%) u objetiva (35,9%), lo cierto es que el 84,9% de los encuestados considera que la valoración es más o menos subjetiva: muy subjetiva (9,4%); bastante subjetiva (34,0%) y algo subjetiva (41,5%).

Sobre este asunto se pronuncia Roca (véase nota 24) de que se ha intentado, sin éxito, objetivar el principio de sustitución inherente al método de comparación:

«El fundamento del método de comparación de mercado, tal y como es mayormente aplicado, se encuentra en el llamado principio de sustitución:

“El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél”.

Dicho principio se ha intentado objetivar en su aplicación práctica, con notorio poco éxito [...].

Un ejemplo de este intento fracasado de objetivar el método de comparación de mercado se encuentra en mi obra *Manual de Valoraciones Inmobiliarias*. Ariel, Barcelona, 1986, en su capítulo V.»²⁹⁷

En este mismo artículo, Roca se postula por la utilización de modelos de regresión y modelos de precios hedónicos con objeto de enfrentar la inducción comparativa con el método deductivo, a partir de la teoría de la localización espacial y de la disciplina urbana, corroborando empíricamente la veracidad de los resultados obtenidos:

«Es necesario contraponer a la simple inducción comparativa el método deductivo de proponer un modelo explicativo [...].

Para ello la definición estadística del valor de mercado, como precio más probable de formación/explicación de precios hedónicos, basados en un estudio concienzudo y continuado del mercado inmobiliario, es probablemente el instrumento técnico más adecuado para acercar la valoración de mercado a la finalidad última de alcanzar un conocimiento objetivo de la realidad»²⁹⁸.

Por otra parte, también es significativa la reflexión de Medina, sobre la subjetividad del tasador al aplicar el método de comparación:

«Todo aquel, ya sea Sociedad de Tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, tenga o no prestigio y nombre en el mercado, como todo técnico valorador independiente debidamente cualificado que pretenda mediante la aplicación directa del Método de Comparación, justificar el valor de un determinado

²⁹⁶ McMICHAEL, S. L. *Tratado de Tasación. La técnica de estimar comercial...* op.cit, p. 23.

²⁹⁷ ROCA CLADERA, J. "La valoración inmobiliaria..." op.cit. p.16.

²⁹⁸ *Ibid*, pp.16-17

bien en el mercado secundario, aunque actúe con la más estricta ética y profesionalidad, está incurriendo en un altísimo grado de subjetividad y falta inconsciente de objetividad»²⁹⁹.

d) El método de comparación es utilizado por la gran mayoría de los tasadores para calcular el valor de la vivienda, concretamente el 92,5%.

e) Los testigos utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras en la aplicación del método de comparación son bastante o muy influyentes (86,8%). Por otra parte, no existe consenso sobre la fiabilidad de los testigos, ya que el 56,6% considera que varían de fiables a muy fiables, mientras que el 34% estiman que son poco o nada fiables. En cuanto a los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de la muestra, el 77,4% de los encuestados consideran que son más o menos subjetivos.

Además del carácter más o menos subjetivo indicado en el apartado c), debemos tener en cuenta la desviación de los precios de la oferta que se pueden producir por diversas causas, y que en definitiva separan precio y valor de la vivienda:

«En la comparación con otros inmuebles similares también se hace preciso extremar la prudencia, ya que los precios de venta que nos pueda proporcionar el mercado en un determinado instante pueden ser producto de la necesidad o urgencia de vender o por el contrario, en procesos especulativos, consecuencia de un auge temporal y no reflejar, por tanto, el verdadero valor.»³⁰⁰

f) Los métodos de valoración tradicionales (incluido el método de comparación) no han sido capaces de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda durante la burbuja inmobiliaria originada en el periodo 2003-2008.

Con independencia de los factores que dan lugar a la creación de «burbujas inmobiliarias especulativas», lo cierto es que en estos escenarios, nos encontramos con la imposibilidad manifiesta de aplicar una metodología basada en técnicas comparativas que nos permita establecer el valor real y objetivo de la vivienda, ya que las muestras tomadas se ven afectadas por una sobrevaloración aleatoria y, por tanto, no parametrizable.

Relacionado con el tema de la sobrevaloración de la vivienda, *invertia*³⁰¹ publicó el 8 de octubre de 2010 el siguiente cuadro en el que se indicaba la caída necesaria distribuida por provincias. Para ello se utiliza el ratio entre el precio de alquiler y el precio de venta denominado PER (*Price Earning Ratio*).

²⁹⁹ MEDINA DÁVILA-PONCE DE LEÓN, E. *Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*. Madrid: Dykinson, 2003, p.103.

³⁰⁰ FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Valoración de bienes inmuebles...op.cit.*, p.24.

³⁰¹ <http://www.invertia.com/noticias/articulo-final.asp?idNoticia=2413265>

Tabla 56. La sobrevaloración en la vivienda (Invertia: 8/10/2010)

Provincia	Precio Alquiler mes €/m ² c	Precio venta €/m ² c	PER	Caída necesaria para el ajuste	Provincia	Precio Alquiler mes €/m ² c	Precio venta €/m ² c	PER	Caída necesaria para el ajuste
Guipúzcoa	11,30	4.198	31,0	-37,0%	Soria	6,43	1.949	25,3	-22,8%
Orense	5,01	1.832	30,5	-36,0%	Asturias	7,64	2.313	25,2	-22,7%
Zamora	5,17	1.800	29,0	-32,8%	Tarragona	7,38	2.226	25,1	-22,4%
Lugo	5,27	1.834	29,0	-32,8%	Almería	5,96	1.789	25,0	-22,0%
Salamanca	6,57	2.284	29,0	-32,7%	Valencia	6,27	1.881	25,0	-22,0%
Jaén	4,91	1.687	28,6	-31,9%	Barcelona	10,93	3.278	25,0	-22,0%
Cáceres	4,85	1.645	28,3	-31,0%	Guadalajara	6,65	1.990	24,9	-21,8%
Palencia	5,59	1.865	27,8	-29,9%	Granada	6,05	1.797	24,8	-21,2%
A Coruña	6,49	2.158	27,7	-29,6%	León	5,92	1.745	24,6	-20,6%
Cantabria	7,70	2.551	27,6	-29,4%	Baleares	8,18	2.397	24,4	-20,1%
Valladolid	6,38	2.101	27,4	-28,9%	Málaga	7,22	2.097	24,2	-19,4%
Burgos	6,79	2.230	27,4	-28,8%	Alicante	5,93	1.717	24,1	-19,2%
Vizcaya	11,39	3.707	27,1	-27,9%	Lérida	6,26	1.791	23,8	-18,2%
La Rioja	6,53	2.119	27,0	-27,9%	Madrid	10,66	3.088	23,7	-17,9%
Zaragoza	8,09	2.595	26,7	-27,0%	Sevilla	7,79	2.217	23,7	-17,8%
Segovia	6,35	2.026	26,6	-26,6%	Toledo	5,63	1.595	23,6	-17,4%
Badajoz	5,07	1.613	26,5	-26,4%	Teruel	5,53	1.562	23,5	-17,1%
Pontevedra	6,84	2.173	26,5	-26,3%	ESPAÑA	8,22	2.299	23,3	-16,3%
Castellón	5,76	1.814	26,2	-25,7%	Murcia	6,04	1.678	23,1	-15,8%
Ávila	5,25	1.647	26,1	-25,4%	Ciudad Real	5,33	1.470	23,0	-15,2%
Albacete	6,12	1.915	26,1	-25,2%	Cuenca	5,86	1.585	22,5	-13,5%
Álava	9,73	3.044	26,1	-25,2%	Cádiz	7,35	1.968	22,3	-12,6%
Gerona	8,15	2.538	26,0	-24,9%	Tenerife	6,52	1.742	22,3	-12,4%
Navarra	8,20	2.548	25,9	-24,7%	Las Palmas	6,86	1.817	22,1	-11,7%
Córdoba	6,80	2.083	25,5	-23,6%	Huelva	7,48	1.864	20,8	-6,1%
Huesca	6,82	2.076	25,4	-23,1%					

Fuente: elaboración de invertia a partir de datos de fotocasa.es. agosto 2010

A mayor abundamiento e incidiendo en la sobrevaloración de la vivienda ocasionada en el período mencionado, resulta impactante el dato facilitado por Analistas Financieros Internacionales (Afi)³⁰² en el estudio realizado para la Fundación de las Cajas de Ahorros (funcas), en el que indica que teniendo en cuenta la evolución de las ratios préstamo/valor (LTV), se estima que en la fecha del estudio (año 2015) habría cerca de 400.000 hogares (hipotecas) cuya deuda viva superaría al valor de la vivienda.

Si tenemos en consideración los apartados c), d), e) y f), resulta que el método de comparación es el método de valoración más utilizado en la práctica habitual para determinar el valor de venta de la vivienda; que este método es subjetivo; que los testigos utilizados son bastante o muy influyentes, y no son todo lo fiables que debieran; que para una gran mayoría, los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras son más o menos subjetivos; y finalmente, que el

³⁰² AFI, Analistas Financieros Internacionales, (2015). "Endeudamiento de España: ¿quién debe a quién?": *Estudios de la Fundación, Serie Economía y Sociedad*. Fundación de las Cajas de Ahorros (funcas). Madrid, 2015, nº73, pp-50-60.

método de comparación no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda, o bien el método se ha prestado a la manipulación de los resultados, debido precisamente a la falta de objetividad y fiabilidad de los testigos elegidos por un lado, y a la falta de criterios universales para homogeneizar las muestras por otro.

Como colofón de lo anteriormente expuesto, cabría hacerse la siguiente pregunta: ¿ha sido capaz el método de comparación y las técnicas basadas en la comparación del mercado (regresión múltiple, precios hedónicos y redes neurales artificiales) de detectar la sobrevaloración de la vivienda que se ha producido en el período comprendido entre 2003 y 2008?. Por otra parte, es de comprender que con porcentajes de sobrevaloración inferiores al 30% no se hubiera hablado de estallido de la burbuja inmobiliaria, y lo cierto es que la literatura afirmando la sobrevaloración es muy abundante.

5.4 NECESIDAD DE INVESTIGAR EN NUEVOS MODELOS

A la vista de los resultados obtenidos, se debería poner en entredicho la utilización del método de comparación y las técnicas basadas en la comparación para la valoración de la vivienda, hasta tanto en cuanto no se fijen los parámetros de las cualidades de valor que influyen en su valoración.

Debe quedar claro la diferencia del método tradicional de comparación respecto de otras técnicas de comparación basadas en métodos estadísticos, cuyo objetivo final es la parametrización de las variables que explican el valor. No obstante, los resultados finales de estos métodos se basan en la elección de muestras de un mercado que puede estar distorsionado por la sobrevaloración.

Esto no quiere decir que el método de las variables regionalizadas, método de los precios hedónicos, o redes neuronales artificiales no sean de aplicación en la valoración inmobiliaria. Ahora bien, hay que tener en cuenta que si los precios de partida están adulterados el resultado final también resultará contaminado.

Por todo ello nos encontramos en la necesidad de investigar en nuevos modelos de valoración para no incurrir en los mismos errores cometidos hace algunos años, en donde el método de comparación ha sido el mejor aliado de la sobrevaloración y la formación de la burbuja inmobiliaria.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, parece lógico que la secuencia a seguir sería: en una primera fase, determinar y definir las cualidades de valor inherente al objeto de tasación; en una segunda fase, proceder a la parametrización de cada cualidad, y en la tercera y última fase confeccionar las ecuaciones de cálculo, de forma que el valor del bien, la vivienda en nuestro caso, se formará por la concurrencia de todas y cada una de sus cualidades previamente parametrizadas; con ello se conseguiría objetivar al máximo la valoración, al tiempo que se podría determinar el componente económico de cada una de las cualidades independientemente si permanecen invariantes las restantes.

Un ejemplo de parametrización de las cualidades de valor de la vivienda, tanto intrínsecas como extrínsecas, la encontramos en el método del análisis cualitativo (cfr. Salinas, 1994: 95-105), y un caso práctico de este método en el cálculo del valor de la vivienda de nueva construcción en una zona de la ciudad en la que no existen testigos comparables al no estar aún edificada (cfr. De Lama, 2012: 153-8).

5.5 CONCLUSIONES FINALES DE LA CONCURRENCIA DE EXPERTOS

A tenor de cuanto antecede, se deduce que es necesario acometer nuevas propuestas metodológicas de valoración que tiendan a objetivar al máximo la valoración, eliminando cualquier vestigio de sobrevaloración, ya que en caso contrario estaríamos validando precios de adquisición superiores al valor real de la vivienda, con el consiguiente perjuicio para la unidad familiar/convivencia debido al fuerte impacto que tiene la misma en su presupuesto, gravando artificiosamente un bien de primera necesidad que está amparado por nuestra Constitución.

Teniendo en cuenta la opinión de los expertos que han participado en el proceso indicado, se ha puesto de manifiesto la influencia que tiene la localización (en la que se incluye, entre otras, el nivel de renta disponible) en el valor de la vivienda como cualidad extrínseca por excelencia, aglutinando en este concepto a la accesibilidad, jerarquización social y cualificación del espacio urbano, en coherencia con la teoría del valor. Por otra parte, también ha quedado patente la influencia que ejercen las cualidades intrínsecas de la vivienda elegidas por los expertos en el mencionado estudio: superficie, estado de conservación, cualidades de la vivienda y antigüedad.

Por todo lo anterior, como corolario del trabajo en el que han participado 53 expertos del sector, podemos afirmar que está fundamentada la siguiente línea de investigación: “Influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda”.

Cuantificación del valor en la vivienda

Capítulo 6

ÍNDICE

6.1 CUANTIFICACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR.....	323
6.1.1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR.....	324
6.1.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	334
6.2 FÓRMULA GENERAL DE APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DE COMPONENTES	336
6.2.1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR.....	336
6.2.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR.....	339

6.1 CUANTIFICACIÓN DE LAS CUALIDADES DE VALOR EN LA VIVIENDA

Previamente a la determinación del nivel socioeconómico, vamos a definir las cualidades de valor inherentes a la vivienda.

Según ha quedado meridianamente claro, tanto del análisis de la teoría del valor y de la valoración y del estado de la cuestión (véase capítulos 2 y 3) como de la opinión fundada de los expertos que han participado en la investigación (véase capítulo 4), resulta que podemos clasificar las cualidades de valor del inmueble objeto de investigación en intrínsecas y extrínsecas.

Entendemos por cualidades intrínsecas aquéllas que se encuentran localizadas desde los delimitadores hacia dentro, esto es, en el interior de la vivienda, teniendo la particularidad de ser susceptibles de modificación por su propietario, en función de la normativa vigente, sin mayores problemas que la disponibilidad económica.

Por otra parte, las cualidades extrínsecas, en las que predomina la localización y el nivel socioeconómico, coherentes con la teoría del valor (jerarquización social, distancia a centro de negocios y cualificación del espacio urbano) son las más influyentes en el valor real de la vivienda.

Las cualidades extrínsecas, a diferencia de las intrínsecas, no son modificables a gusto del propietario, sino que vienen definidas por la ciudad consolidada, y aunque también son susceptibles de modificación, éstas se producen a medio-largo plazo y en la mayoría de las ocasiones requiere de grandes inversiones públicas.

En cualquier caso, en el supuesto de considerarse la vivienda libre de cargas y gravámenes, se cumplirá la siguiente expresión:

$$\text{VALOR VIVIENDA} = \Sigma \text{CUALIDADES INTRÍNSECAS} + \Sigma \text{CUALIDADES EXTRÍNSECAS}$$

Dado que no se ha detectado actualmente ninguna metodología que defina las cualidades de valor de la vivienda y las haya parametrizado, a excepción del método del análisis cualitativo, partiremos de las cualidades de valor de este método, que están contenidas en la publicación "tasación de inmuebles"³⁰³.

Las cualidades de la vivienda difieren según la tipología: plurifamiliar, por un lado y unifamiliar en sus diversas modalidades (adosada, pareada, aislada, o la casa de pueblo) por otro. Estas últimas tienen la particularidad de que una parte del suelo está ocupado por la edificación, mientras el resto es superficie libre de parcela. Unas y otras tienen diferentes cualidades extrínsecas, según vemos a continuación.

³⁰³ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación ... op.cit.*, pp. 95-105

6.1.1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Las cualidades intrínsecas y extrínsecas, distribuidas a su vez según su mérito, utilidad y ventajas son las siguientes:

A) CUALIDADES INTRÍNSECAS

1. Mérito

1.1 Estancias y superficies

1.1.1 Superficie construida a efectos de cálculo.

Según se ha constatado en la aportación de los expertos (véase la pregunta 6 del apartado 5.2.4.) tiene una incidencia cuantitativa relevante, ya que dicha superficie se aplicará al valor de repercusión expresado en €/m² construido incluyendo la parte proporcional de elementos comunes.

1.1.2. Número de habitaciones

1.1.3. Número de baños

Estas dos cualidades definen el equipamiento de la vivienda, y tiene su incidencia en el cálculo de la superficie construida de módulo de nivel (S_{cmn}) cuyos valores se indican en la tabla 57 que se detalla más adelante.

1.2 Calidad (ΣC_{cv})

A continuación se enumeran una serie de cualidades de valor, contemplándose 5 situaciones distintas: que no tenga la cualidad en cuestión, que sea antigua mal conservada, que sea antigua bien conservada, que sea actual mal conservada y por último que sea actual bien conservada.

La diferencia entre lo antiguo y lo actual estriba en que el elemento que define la cualidad (opción elegida) se pueda sustituir en el mercado en el momento de la valoración; así, si se puede sustituir el elemento nos encontraremos ante una situación actual, y si el elemento ya no existe en el mercado, y por lo tanto no es sustituible por otro igual nos encontraremos ante una situación antigua.

En cuanto a la diferencia entre la opción bien conservada y mal conservada, la tenemos inherente en nuestro conocimiento, debiendo extrapolar el estado de conservación del elemento de la cualidad en cuestión al resto de elementos de la vivienda dentro de la misma cualidad.

Por otra parte, tendremos en cuenta también la calidad del elemento elegido dentro de cada cualidad, contemplándose 3 situaciones distintas: calidad alta, calidad media, y calidad baja, asignando a cada calidad un coeficiente de valor distinto.

En definitiva, una vez elegida la opción de cada cualidad (tipo y estado de conservación o existencia del elemento), tendremos en cuenta, en primer lugar, el coeficiente de valor de la cualidad (5 opciones) multiplicando éste posteriormente por el coeficiente de valor de calidad del elemento (3 opciones),

dando como resultado el coeficiente total por tipo de conservación y calidad del elemento elegido. Evidentemente cuando el elemento de la cualidad no existe, sólo tendremos en cuenta el coeficiente de valor del elemento.

Las cualidades de calidad que contempla el método son las siguientes

1.2.1	Carpintería interior	
	No tiene	0,0500
	Antigua-mal conservada	0,0200
	Antigua-bien conservada	0,0150
	Actual-mal conservada	0,0100
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.2	Carpintería exterior	
	No tiene	0,0500
	Antigua-mal conservada	0,0200
	Antigua-bien conservada	0,0150
	Actual-mal conservada	0,0100
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.3	Saneamiento	
	No tiene	0,0500
	Antiguo-mal conservado	0,0150
	Antiguo-bien conservado	0,0120
	Actual-mal conservado	0,0100
	Actual-bien conservado	0,0010
1.2.4	Grifería	
	No tiene	0,0500
	Antigua-mal conservada	0,0100
	Antigua-bien conservada	0,0080
	Actual-mal conservada	0,0040
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.5	Solado	
	No tiene	0,0500
	Antiguo-mal conservado	0,0200
	Antiguo-bien conservado	0,0150
	Actual-mal conservado	0,0100
	Actual-bien conservado	0,0010
1.2.6	Puerta de entrada	
	No tiene	0,0500
	Antigua-mal conservada	0,0200
	Antigua-bien conservada	0,0150
	Actual-mal conservada	0,0100
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.7	Aislamiento térmico en cerramiento	
	No tiene	0,0500

	No se conoce	0,0500
	Existe de baja calidad	0,0400
	Existe de media calidad	0,0200
	Existe de alta calidad	0,0010
1.2.8	Instalación eléctrica	
	No tiene	0,0500
	Antigua-mal conservada	0,0400
	Antigua-bien conservada	0,0250
	Actual-mal conservada	0,0200
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.9	Instalación de agua	
	No tiene	0,0500
	Antigua-mal conservada	0,0450
	Antigua-bien conservada	0,0250
	Actual-mal conservada	0,0200
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.10	Calefacción	
	No tiene	0,0500
	Antigua-mal conservada	0,0300
	Antigua-bien conservada	0,0200
	Actual-mal conservada	0,0100
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.11	Refrigeración	
	No tiene	0,0500
	Antigua-mal conservada	0,0300
	Antigua-bien conservada	0,0200
	Actual-mal conservada	0,0100
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.12	Instalación de gas	
	No tiene	0,0500
	Antigua mal-conservada	0,0300
	Antigua-bien conservada	0,0200
	Actual-mal conservada	0,0100
	Actual-bien conservada	0,0010
1.2.13	Video portero	
	No tiene	0,0800
	Antigua-mal conservada	0,0080
	Antigua-bien conservada	0,0030
	Actual-mal conservada	0,0020
	Actual-bien conservada	0,0010

Según se ha expuesto anteriormente, los anteriores coeficiente de valor se multiplican por la siguiente subescala:

Calidad alta	1,5000
Calidad media	2,0000
Calidad baja	2,5000

1.2.14 Tabiquería interior

Tiene	0,0000
No tiene	0,7000

1.3 Nivel de construcción (este valor no se suma en las ΣC_{cv})

Bajo
Medio
Alto
Muy alto

Este coeficiente de valor es función del equipamiento (programa) de la vivienda y del nivel de construcción, que se define como la puesta en obra de los materiales, respondiendo a la siguiente tabla³⁰⁴:

Tabla 57. Determinación de la superficie construida de módulo de nivel (Scmn) y coeficientes del nivel de construcción

Equipamiento	Módulo de nivel		Coeficiente NC			
	Scmn util	Scmn const.	Bajo	Medio	Alto	Muy alto
1 habitación	57,00	68,40	1,200	—	—	
cocina y terraza	61,00	73,20	—	1,345	—	
salón y 1 baño	68,00	81,60	—	—	1,480	
2 habitaciones	72,80	87,36	1,200	—	—	
cocina y terraza	76,00	91,20	—	1,252	—	
salón y 2 baños	81,00	97,20	—	—	1,335	
2 habitaciones	68,80	82,56	1,130	—	—	
cocina y terraza	73,80	88,56	—	1,216	—	
salón y 1 baño	78,00	93,60	—	—	1,285	
3 habitaciones	80,00	96,00	1,200	—	—	
cocina y terraza	85,00	102,00	—	1,270	—	
salón y 2 baños	90,00	108,00	—	—	1,350	
3 habitaciones	76,00	91,20	1,142	—	—	
cocina y terraza	81,00	97,20	—	1,214	—	
salón y 1 baño	86,00	103,20	—	—	1,285	
4 habitaciones	90,00	108,00	1,200	—	—	—
cocina y terraza	96,40	115,68	—	1,285	—	—
salón y 2 baños	101,40	121,68	—	—	1,352	—
	105,40	127,68	—	—	—	1,418
4 habitaciones	84,00	100,80	1,120	—	—	—
cocina y terraza	92,40	110,88	—	1,232	—	—
salón y 1 baño	97,40	116,88	—	—	1,298	—
	102,40	122,88	—	—	—	1,365

³⁰⁴ *Ibid*, p. 220. Tabla 2

La tabla anterior es el resultado del análisis de multitud de proyectos, de forma que en función del equipamiento de la vivienda se obtiene una superficie construida módulo de nivel tipo (S_{cmn}), teniendo en cuenta por otra parte el nivel de construcción de la vivienda.

Los valores de esta tabla tienen una doble aplicación; por una parte, el nivel de construcción nos servirá para determinar el valor de construcción de la vivienda, y por otra parte, el método relaciona la superficie construida módulo de nivel (S_{cmn}) con la superficie construida módulo nominal (S_{CMN}) obtenida en función del nivel socioeconómico, de forma que se obtiene un coeficiente adimensional que se introducirá en las ecuaciones de cálculo para determinar el valor del suelo.

2. Utilidad (ΣC_{UV})

Al igual que en las cualidades de calidad, se consideran 5 opciones que se verán afectadas a su vez por las cualidades de calidad: alta, media y baja, así tenemos:

2.1	Armarios empotrados	
	No tiene	0,0100
	Antiguos-mal conservados	0,0080
	Antiguos-bien conservados	0,0060
	Actual-mal conservados	0,0040
	Actual-bien conservados	0,0020
	Los anteriores valores se verán divididos por el número de armarios	
2.2	Armarios altos en cocina	
	No tiene	0,0500
	Antiguos-mal conservados	0,0200
	Antiguos-bien conservados	0,0150
	Actual-mal conservados	0,0100
	Actual-bien conservados	0,0010
2.3.	Armarios bajos en cocina	
	No tiene	0,0500
	Antiguos-mal conservados	0,0200
	Antiguos-bien conservados	0,0150
	Actual-mal conservados	0,0100
	Actual-bien conservados	0,0010

Según se ha expuesto anteriormente, los anteriores coeficientes de valor relativos a los armarios empotrados, armarios altos y bajos de cocina se multiplican por la siguiente subescala:

Calidad alta	1,5000
Calidad media	2,0000
Calidad baja	2,5000

3. Ventajas (ΣC_{vv})

3.1. Valoración de la orientación

Prioridad en la demanda	0,0300
Indiferente	0,0500
Poco demandada	0,0625

3.2. Valoración de la altura

Prioridad en la demanda	0,0010
Indiferente	0,0300
Poco demandada	0,0500

B) *CUALIDADES EXTRÍNECAS*1. Mérito

1.1. Solar: superficie/configuración

1.2. Edificio

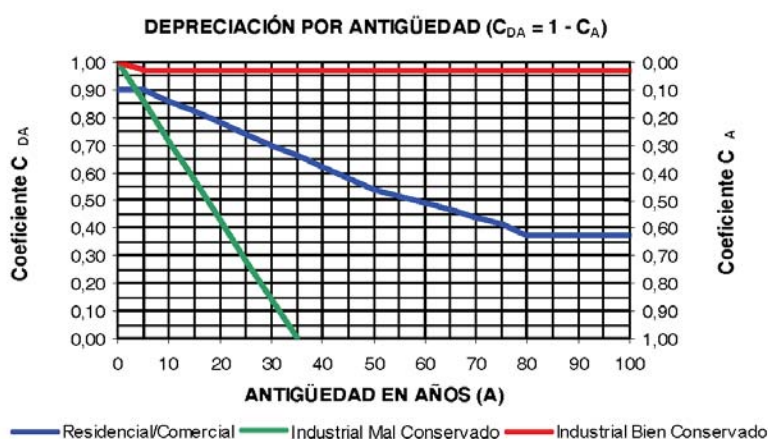
1.2.1 Antigüedad (años). Se trata de la edad real de la vivienda, que se corregirá en función de las cualidades intrínsecas de mérito, utilidad y ventajas indicadas anteriormente.

Los valores que adopta según los años son:

Tabla 58. Coeficiente de depreciación por antigüedad³⁰⁵

A → Antigüedad expresada en años	
$0 \leq A \leq 5$	$C_A = 0,1$
$5 \leq A \leq 50$	$C_A = 0,1 + (A - 5) \times 0,008$
$50 \leq A \leq 75$	$C_A = 0,45 + (A - 50) \times 0,005$
$75 \leq A$	$C_A = 0,625$

La representación gráfica es la siguiente



³⁰⁵ *Ibid*, p. 223. Tabla 8

El método del análisis cualitativo, contempla una depreciación para la vivienda escalonada en cuatro tramos cuyo valores máximo y mínimo varían entre 0,1 y 0,625, coeficiente éste que permanece invariante mientras la vivienda se encuentre habitable.

1.2.2 Estado de conservación (ΣC_{VE})

Bueno	0,0010
Regular	0,0040
Malo	0,0050

1.2.3 Calidad del edificio (ΣC_{CE})

1.2.3.1 Aislamientos acústicos

No tiene	0,0500
Climalit o similar	0,0020
Cristal de 6 mm	0,0050
Doble ventana	0,0010

Se considera que no tiene aislamiento acústico cuando el cristal es de 4 mm

1.2.3.2 Separación entre viviendas

Ladrillo macizo del 4	0,0500
Ladrillo hueco del 7+cámara	0,0300
Ladrillo ½ pie+cámara	0,0100
Ladrillo ½ pie+cámara+aislante	0,0010

1.2.3.3 Acabados de fachadas

Caravista	0,0500
Alicatado	0,0500
Revoco pintado	0,0300
Revoco y pintura pétreo	0,0100
Cotegrand o similar	0,0010

1.2.3.4 Ascensor (ΣC_{UE})

Tiene	0,0000
No tiene	0,7000

1.3 Equipamientos complementarios comunes

En el caso de que existan equipamientos complementarios, se repercutirán a cada vivienda en función de la cuota parte de participación que tenga el inmueble en los elementos comunes

1.3.1 Piscina

Largo
Ancho
Profundidad
Capacidad
Depuradora
Acabado

- Valor
- 1.3.2 Pádel, frontón, etc.
Dimensiones
Estado de conservación
Valor
- 1.3.3 Pista de tenis
Dimensiones
Estado de conservación
Valor
- 1.4 Zona
- 1.4.1 Nivel socioeconómico
- El método contempla 3 niveles que a la vez se subdividen en otros tres niveles, conformándose en total 9 niveles socioeconómicos que están referidos a la renta disponible de la unidad familiar.
- Cada nivel va a tener capacidad económica para adquirir una determinada superficie, denominada en el método como "superficie construida módulo nominal (SCMN)". Asimismo a cada nivel socioeconómico le corresponde un coeficiente K de mercado.
- Este coeficiente K se define como el conjunto de personas de un ámbito homogéneo de la ciudad que van a poder hacer frente a unos pagos determinados con las debidas garantías (hipoteca), en unos momentos concretos, y durante un plazo determinado. Es decir este coeficiente de mercado no tiene por qué coincidir con el precio de venta, ya que como ha quedado suficientemente aclarado una cosa es el valor del inmueble y otra distinta su precio de compraventa, que pueden coincidir o no, dependiendo de la tendencia del sector: situación alcista o bajista del mercado.
- 1.4.2 Distancia a centro
- El método considera cuatro zonas claramente diferenciadas, a modo de diana excéntrica, fijando la posición relativa del inmueble con respecto al centro comercial y de negocios (CCN), de forma que la vivienda ocupará un lugar concreto de la ciudad, esto es una "localización" determinada por sus cualidades extrínsecas. Hay que hacer hincapié en que el método contempla distancias relativas con respecto al CCN. En el apartado 2.2.1 del capítulo 2 se indica pormenorizadamente la forma de obtención de las referidas zonas.
- Dependiendo del tamaño del municipio (Madrid o Barcelona, por ejemplo), nos podemos encontrar con más de un centro, procediendo para determinar las zonas de idéntica forma obteniendo la envolvente de cada una de ellas.
- Las cualidades de valor de la distancia a centro son las siguientes:

	Zona 1 (centro)	4,000
	Zona 2	3,000
	Zona 3	2,000
	Zona 4	1,000
1.4.3	Ancho de calle	
	Menor de 12 m.	0,0100
	Entre 12 y 20 m.	0,0500
	Igual o mayor de 20 m.	0,1000
1.4.4	Carácter de la calle	
	Peatonal	0,0300
	Pasaje	0,0100
	Circulación rodada	0,0000
1.4.5	Calidad de urbanización	
	Buena. Tiene esta cualidad cuando dispone de trazado de viales, red de saneamiento, encintado de aceras en buen estado, pavimentado de viales en perfecto estado, alumbrado público adecuado, instalación de agua potable e instalación eléctrica.	
	Regular. En el caso de que los elementos relacionados anteriormente se encuentren deteriorados.	
	Mala. En el caso de que falte alguno de los elementos relacionados o se encuentren en muy mal estado.	
1.4.6	Nivel de urbanización	
	Muy alto. Estamos ante esta cualidad cuando se ha realizado la ejecución completa de la urbanización con materiales de buena calidad y colocados de acuerdo con las normas vigentes. Dispone de todos los servicios de la calidad de urbanización buena.	
	Alto. La realización es completa pero ejecutada con materiales de baja calidad (entendiendo a ésta de peor calidad que en el nivel muy alto) o ha tenido una conservación inadecuada.	
	Medio. Nos encontramos ante este escenario cuando se ha realizado la ejecución de los siguientes componentes: trazado de viales, red de saneamiento, pavimentado de aceras en buen estado, alumbrado público adecuado, instalación de agua potable e instalación eléctrica.	
	Bajo. Se ha realizado la ejecución de los siguientes componentes: trazado de viales, red de saneamiento, instalación de agua potable e instalación eléctrica.	

Entre las dos cualidades: calidad y nivel de urbanización, determinan un sólo coeficiente. Cuando nivel y calidad de urbanización coincidan el coeficiente será el de la fila correspondiente. Por otra parte, cuando nivel y calidad de urbanización no coincidan, se aplicará el coeficiente mayor.

En la siguiente tabla³⁰⁶ se indican los coeficientes relativos a esta cualidad de valor:

Tabla 59. Coeficiente de valor en función de la calidad y nivel de urbanización

Nivel de urbanización	Calidad de urbanización	Coeficientes
Muy alto	Buena	0,0200
Alto	Regular	0,0150
Medio	Mala	0,0100
Bajo	Mala	0,0050

2. Utilidad

2.1. Zona

2.1.1 Localización

Próxima a centros de reconocimiento

público 0,0500

Resto de situaciones 0,0000

2.1.2 Calidad stock edificado

Baja 0,0010

Media 0,0050

Alta 0,0100

3. Ventajas

3.1 Zona

3.1.1 Comunicaciones

Existe a menos de 100 m. 0,0400

Existen entre 100 y 200 m. 0,0300

Existe a más de 200 m. 0,0010

3.1.2 Equipamiento deportivos / escolares

Existe a menos de 250 m. 0,0500

Existen entre 250 y 500 m. 0,0350

Existe a más de 500 m. 0,0010

3.1.3 Sociales y asistenciales

Existe a menos de 250 m. 0,0200

Existen entre 250 y 500 m. 0,0100

Existe a más de 500 m. 0,0010

3.1.4 Zonas verdes y espacios libres

Existe a menos de 250 m. 0,0200

Existen entre 250 y 500 m. 0,0100

Existe a más de 500 m. 0,0010

³⁰⁶ *Ibid*, p. 223. Tabla 6

3.1.5	Distancia a centro de compras	
	Existe a menos de 250 m.	0,0300
	Existen entre 250 y 500 m.	0,0200
	Existe a más de 500 m.	0,0010

En el capítulo 8 se incluyen tres casos en los que se puede comprobar la incidencia que tiene cada cualidad en la valoración final del inmueble.

6.1.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Las cualidades que definen a este inmueble son las siguientes

A) CUALIDADES INTRÍNSECAS

1. Mérito

1.1 Estancias y superficies

- 1.1.1 Superficie construida a efectos de cálculo.
- 1.1.2 Superficie máxima edificada en planta.
- 1.1.3 Número de dormitorios.
- 1.1.4 Número de baños.

1.2 Edificio

- 1.2.1 Antigüedad (años)
- 1.2.2 Estado de conservación (ΣC_{UE})

Bueno	0,0010
Regular	0,0040
Malo	0,0050

1.2.3 Calidad (ΣC_{CE})

Estas cualidades son iguales que para la vivienda plurifamiliar. En el caso del ascensor, hasta tres planta se toma el valor tiene (0,0000), si tiene superior a 3 plantas se coge el coeficiente correspondiente a no tiene (0,7000).

Calidad de la vivienda (ΣC_{CV})

Estas cualidades son iguales que para la vivienda plurifamiliar, a excepción del aislamiento térmico en cerramiento que en este caso forma parte de las cualidades del edificio. En definitiva, las cualidades de calidad de la vivienda son: carpintería interior, carpintería exterior, saneamiento, grifería, solado, puerta de entrada, instalación eléctrica, instalación de agua, calefacción, refrigeración, instalación de gas y vídeo portero y tabiquería interior.

1.3 Nivel de construcción. Coincide con los criterios definidos para la vivienda plurifamiliar.

2. Utilidad (ΣC_{UV})

Estas cualidades coinciden con las de la vivienda plurifamiliar.

3. Ventajas (ΣC_{VV})

Coinciden también con las de la vivienda plurifamiliar.

B) *CUALIDADES EXTRÍNECAS*

1. Mérito

1.1 Solar: superficie/configuración

1.1.1 Superficie de parcela.

1.1.2 Superficie máxima edificable en plantas altas.

1.1.3 Superficie máxima construible según normativa.

1.1.4 Superficie máxima edificable del solar en planta.

1.1.5 Superficie ocupada por la edificación.

1.2 Equipamientos complementarios

En la vivienda unifamiliar nos podemos encontrar con dos tipos de equipamientos complementarios, uno de uso propio y exclusivo, que se valorará al 100%, y otra de carácter comunitario que se valorará en función de la cuota parte de participación, en su caso, que la vivienda unifamiliar tenga en la urbanización de la que forma parte.

1.3 Zona

Las cualidades de zona son iguales a las de la vivienda plurifamiliar.

En ambos objetos de valoración (vivienda plurifamiliar y unifamiliar), al establecer las cualidades de valor y su parametrización, se ha dado el primer paso para determinar el valor real de la vivienda al cumplir con la definición de la palabra VALOR: "*cualidad de las cosas en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente*".

Indudablemente las cualidades de los inmuebles variarán con el tiempo, ya que éste también pasa irremediamente para los inmuebles, de forma que la cualidad "antigüedad" se verá afectada por el transcurrir del tiempo; asimismo, también podrán variar las cualidades intrínsecas de la vivienda que pasarán por ejemplo de ser "actual bien conservadas" a "antiguas bien o mal conservadas" o de calidades bajas a calidades medias o altas, o viceversa, según las reformas o el mantenimiento realizado; por último, también se podrán modificar las cualidades extrínsecas ya que la ciudad no es un ente inerte, sino que se mueve y modifica, aunque sea lentamente y a medio-largo plazo, para adaptarse a las necesidades de sus habitantes. Todas estas modificaciones supondrán variaciones en las cualidades de valor y por extensión se originarán modificaciones económicas en los inmuebles.

En segundo lugar, queda por establecer las ecuaciones de cálculo, a las que se incorporarán las citadas cualidades.

6.2 FÓRMULA GENERAL DE APLICACIÓN Y DEFINICIÓN DE COMPONENTES

La fórmula de cálculo difiere si se trata de viviendas plurifamiliares o de vivienda unifamiliares, ya que en las segundas nos encontramos con una parte del suelo que ha sido ocupado por la edificación, y otra parte no, al destinarse a superficie libre de parcela según establece la normativa, valorándose el suelo de distinta forma.

6.2.1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Las ecuaciones de cálculo para determinar el valor real de la vivienda plurifamiliar responden a las siguientes expresiones:

$$V_{TVP} = V_R \times S_C \times K \quad (83)$$

Siendo,

V_{TVP} : Valor final de tasación de la vivienda (€).

V_R : Valor unitario del estado actual del inmueble (€/m²c).

S_C : Superficie construida a efectos de cálculo (m²), incluye participación de elementos comunes.

K : Coeficiente de mercado asociado al nivel socioeconómico.

Valor unitario del estado actual del inmueble (V_R)

$$V_R = V_{SV} + V_{CO} \times (1 - C_{DT}) \quad (84)$$

V_{SV} : Valor de repercusión de suelo destinado a vivienda (€/m²c)

V_{CO} : Valor unitario de construcción para viviendas (€/m²c)

C_{DT} : Coeficiente de depreciación total

Valor repercusión de suelo destinado a vivienda (V_{SV})

$$V_{SV} = V_B \times S_{CMN} / S_{Cmn} \times \Sigma C_Z \times [1 + (I - i)] \quad (85)$$

V_B : Coeficiente base de repercusión de suelo sobre m² construido en vivienda (€/m²c). El método lo fija para el uso residencial (vivienda) en 84 €/m²c

S_{CMN} : Superficie construida módulo nominal (tabla 84)

S_{Cmn} : Superficie construida módulo de nivel (tabla 57)

ΣC_Z : Coeficiente de cualidades de zona: mérito, ventaja y utilidad (tabla 60)

I : Interés medio de los cinco últimos años del índice de referencia de los préstamos hipotecarios (irph) o del que sustituya.

i : interés actual del irph o índice que sustituya.

Nota: se ha incorporado a las ecuaciones de cálculo este índice que por otra parte, el método ya lo aplicaba para el caso de local comercial.

Valor unitario de construcción para viviendas (V_{CO})

$$V_{CO} = [(V_{BC} + 31 \times N_C) \times 1,208] \times [(S_m - 377 / 377) + 1] \quad (86)$$

V_{BC} : Coeficiente base unitario de construcción de vivienda (€/m²c). El método lo fija para vivienda en 337 €/m²c

N_C : Coeficiente de nivel de construcción. (tabla 57)

S_m : Salario mínimo interprofesional actual (€/mes)

Coeficiente de depreciación total (C_{DT})

$$C_{DT} = C_A \times \Sigma C_{VE} \quad (87)$$

C_A : Coeficiente de depreciación por antigüedad. (tabla 58)

ΣC_{VE} : Cualidades de calidad, utilidad y ventaja de vivienda y edificio (tabla 61)

Tabla 60. Coeficiente de las cualidades de valor de zona (ΣC_Z)

$$C_Z = \Sigma C_{MZ} + \Sigma C_{UZ} + \Sigma C_{VZ}$$

CUALIDADES DE MÉRITO (ΣC_{MZ})	Valoración de la cualidad	Coeficientes de valor
Distancia a centro Ancho de calle Calidad de urbanización Nivel de urbanización	Subapartados 1.4.2 a 1.4.6 de las cualidades extrínsecas de mérito de zona del apartado 6.1.1	
ΣC_{MZ}		
CUALIDADES DE UTILIDAD (ΣC_{UZ})	Valoración de la cualidad	Coeficiente de valor
Proximidad a centro de reconocimiento público Calidad del stock edificado	Subapartados 2.1 de las cualidades extrínsecas de utilidad de zona del apartado 6.1.1	
ΣC_{UZ}		
CUALIDADES DE VENTAJAS (ΣC_{VZ})	Valoración de la cualidad	Coeficiente de valor
Comunicaciones Equipamiento deportivo/escolar Equipamiento social/asistencial Zonas verdes/espacios libres Centro de compras	Subapartados 3.1 de las cualidades extrínsecas de utilidad de zona del apartado 6.1.1	
ΣC_{VZ}		
ΣC_Z		

Tabla 61. Coeficiente de depreciación según cualidades de la vivienda y del edificio (C_{DVE})

CUALIDADES DE CALIDAD DE VIVIENDA (ΣC_{CV})					
ELEMENTO/CUALIDAD	Valoración	Coeficiente de valor	Calidad	Coeficiente calidad	Coeficiente depreciación
Carpintería interior	Apartados 1.2.1 a 1.2.14 de las cualidades intrínsecas de calidad del epígrafe 6.1.1		Calidad alta: 1,50 Calidad media: 2,00 Calidad baja: 2,50		C. Valor x C. Calidad
Carpintería exterior					
Saneamiento					
Grifería					
Solado/alicatado					
Puerta de entrada					
Aislamiento térmico					
Instalación eléctrica					
Instalación de agua					
Calefacción					
Refrigeración					
Gas					
Vídeo portero					
Tabiquería interior					
ΣC_{CV}					
CUALIDADES DE UTILIDAD DE VIVIENDA (ΣC_{UV})					
ELEMENTO/CUALIDAD	Valoración	Coeficiente de valor	Calidad	Coeficiente calidad	Coeficiente Depreciación
Armarios empotrados	Apartado 2 de las cualidades intrínsecas de utilidad del epígrafe 6.1.1		Calidad alta: 1,50 Calidad media: 2,00 Calidad baja: 2,50		C. Valor x C. Calidad
Armarios altos cocina					
Armarios bajos cocina					
ΣC_{UV}					
CUALIDADES DE VENTAJAS DE VIVIENDA (ΣC_{VV})					
ELEMENTO/CUALIDAD	Valoración	Coeficiente de valor	Calidad	Coeficiente calidad	Coeficiente Depreciación
Orientación	Apartado 3 de las cualidades intrínsecas de ventaja del epígrafe 6.1.1		Calidad alta: 1,50 Calidad media: 2,00 Calidad baja: 2,50		C. Valor x C. Calidad
Valoración altura					
ΣC_{VV}					
CUALIDADES DEL EDIFICIO (ΣC_{CE})					
ELEMENTO/CUALIDAD	Valoración	Coeficiente de valor	Calidad	Coeficiente calidad	Coeficiente Depreciación
Estado conservación	Apartados 1.2.1 a 1.2.14 de las cualidades intrínsecas de calidad del epígrafe 6.1.1		Calidad alta: 1,50 Calidad media: 2,00 Calidad baja: 2,50		C. Valor x C. Calidad
Aislamiento acústico					
Separación viviendas					
Acabado de fachadas					
Ascensor					
ΣC_{CE}					
ΣC_{DVE} <input type="text"/>					

6.2.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Las ecuaciones de cálculo para determinar el valor real de la vivienda unifamiliar responden a las siguientes expresiones:

$$V_{Tvu} = V_R \times S_C \times K \quad (88)$$

Siendo,

V_{Tvu} = Valor final de tasación de la vivienda (€).

V_R = Valor unitario del estado actual del inmueble (€/m²c).

S_C = Superficie construida a efectos de cálculo (m²).

K = Coeficiente de mercado asociado al nivel socioeconómico.

Valor unitario del estado actual del inmueble (V_R)

$$V_R = V_{SUT} + V_{CO} \times (1 - C_{DT}) \quad (89)$$

V_{SUT} = Valor de repercusión de suelo destinado a vivienda (€/m²c)

V_{CO} = Valor unitario de construcción para viviendas (€/m²c)

C_{DT} = Coeficiente de depreciación total.

Valor repercusión de suelo destinado a vivienda (V_{SUT})

$$V_{SUT} = (\text{construcción} + \text{suelo no edificable}) / S_C$$

$$V_{SUT} = [V_{SV} \times S_{me} + (S_s - S_{me}) \times V_{SV}/4] / S_C \quad (90)$$

V_{SV} = Valor repercusión de suelo destinado a la construcción (€/m²c)

S_s = Superficie del solar.

S_{me} = Superficie máxima edificable de solar según normativa.

Valor unitario de suelo destinado a vivienda (V_{SV})

$$V_{SV} = V_B \times (S_{CMN}/S_{cmn}) \times \Sigma C_Z \times (S_{MC}/S_{me}) \times [1+(I - i)] \quad (91)$$

V_B = Coeficiente base de repercusión de suelo sobre m² construido en vivienda (€/m²c). El método lo fija para el uso residencial (vivienda) en 84 €/m²c

S_{CMN} = Superficie construida módulo nominal.

S_{cmn} = Superficie construida módulo de nivel.

ΣC_Z = Coeficiente de cualidades de zona: mérito, ventaja y utilidad.

S_{MC} = Superficie máxima construible según normativa.

S_{me} = Superficie máxima edificable se solar, según normativa

I = Interés medio de los cinco últimos años del índice de referencia de los préstamos hipotecarios (irph) o del que sustituya.

i = interés actual del irph o índice que sustituya.

Nota: se ha incorporado a las ecuaciones de cálculo este índice que por otra parte, el método ya lo aplicaba para el caso de local comercial.

Valor unitario de construcción para viviendas (V_{CO})

$$V_{CO} = [(V_{BC} + 31 \times N_C) \times 1,208] \times [(S_m - 377 / 377) + 1] \quad (92)$$

V_{BC} = Coeficiente base unitario de construcción de vivienda (€/m²c). El método lo fija para vivienda en 337 €/m²c

N_C = Coeficiente de nivel de construcción.

S_m = Salario mínimo interprofesional actual (€/mes)

Coeficiente de depreciación total (C_{DT})

$$C_{DT} = C_A \times \Sigma C_{VE} \quad (93)$$

C_A = Coeficiente de depreciación por antigüedad.

ΣC_{VE} = Cualidades de calidad, utilidad y ventaja de vivienda y edificio. Es similar a la tabla 61, adaptando las cualidades intrínsecas de la vivienda y cualidades del edificio al caso de la vivienda unifamiliar.

Como resumen de lo anteriormente expuesto, hay que indicar que al estar parametrizadas las cualidades de valor y disponer de las ecuaciones de cálculo, se puede determinar el componente económico de cada una de ellas.

Por otra parte, el valor del inmueble será función de las cualidades que posea y que le harán diferente de cualquier otro aunque esté situado en la inmediata vecindad.

En definitiva, el método del análisis cualitativo es coherente con la teoría de valor y de la valoración, contiene las cualidades expresadas por los expertos del sector, de forma que al estar parametrizadas éstas, el valor del inmueble se formará por la conjunción de las mismas.

Parametrización del nivel socioeconómico

Capítulo 7

ÍNDICE

7.1 INFLUENCIA DEL NIVEL DE RENTA DE LA UNIDAD FAMILIAR O UNIDAD DE CONVIVENCIA EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA	343
7.1.1 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE LA UNIDAD FAMILIAR POR CONCEPTOS.....	345
7.1.2 LA RENTA DISPONIBLE EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA	363
7.1.3 DEFINICIÓN DE LOS NIVELES SOCIOECONÓMICOS.....	364
7.2 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR K DE MERCADO EN FUNCIÓN DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO	365
7.3 ESTUDIO DEL VALOR DE VENTA DE LA VIVIENDA.....	368
7.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR K DE MERCADO EN FUNCIÓN DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO.....	373
7.4.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS	373
7.4.1.1 Variación del valor de repercusión de la vivienda en función de la distancia a centro y del nivel socioeconómico	374
7.4.1.2 Variación del valor de repercusión de la vivienda de cada nivel socioeconómico en función de la distancia a centro	378
7.4.2 DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE BASE DE REPERCUSIÓN DEL SUELO V_B	385

7.1 INFLUENCIA DEL NIVEL DE RENTA DE LA UNIDAD FAMILIAR O UNIDAD DE CONVIVENCIA EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA

Una vez puesto de manifiesto la importancia de la localización de la vivienda en la ciudad como cualidad extrínseca de valor por excelencia, en la que concurren los tres principios básicos de valor: *accesibilidad, cualificación del espacio urbano y jerarquización social del entorno*, vamos a analizar la influencia que tiene el nivel de renta de la unidad familiar/unidad de convivencia de un entorno urbano homogéneo en la adquisición de la vivienda, como cualidad de valor inherente a su localización.

Si nos atenemos a la Encuesta Financiera de las Familias³⁰⁷, elaborada por el Banco de España, resulta que la vivienda es el activo más importante de las familias, representando el 57,5% del valor de los activos reales para el conjunto de hogares y un 46% del valor de los activos totales.

De acuerdo con la citada encuesta, el régimen de tenencia de la vivienda en el periodo considerado es el siguiente:

Tabla 62. Régimen de tenencia de la vivienda principal

Régimen de tenencia	año 2014	año 2011	año 2008	año 2005	año 2002
Propiedad	80,4	82,6	81,9	81,3	81,9
Otros regímenes de tenencia	19,6	17,4	18,1	18,7	81,9
Total	100	100	100	100	100

En los años considerados, el porcentaje de hogares propietarios de su vivienda supera el 80%. El régimen de tenencia es mayor a medida que aumenta la renta, y por edad alcanza su nivel máximo para los hogares cuyo cabeza de familia tiene entre 65 y 74 años. Por otra parte, según queda reflejado en las citadas encuestas, el valor económico de la vivienda crece a medida que aumenta la renta.

Con objeto de analizar la influencia del nivel de renta en el precio de la vivienda, recurrimos a diversas fuentes de información:

- "Encuesta de Presupuestos Familiares" (EPF) elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
- "Encuesta Financiera de las Familias" (EFF) elaborada por el Banco de España.
- Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda.

³⁰⁷ BANCO DE ESPAÑA. *Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2014: métodos, resultados y cambios desde 2011*. Madrid: Artículos analíticos, 2017.

Entre los indicadores de accesibilidad podemos distinguir los siguientes:

1. Ratio de endeudamiento o de esfuerzo. Es uno de los principales indicadores utilizados por las entidades de crédito en la valoración del riesgo, ya que mide la capacidad de pago del solicitante del crédito.

Este ratio mide la relación entre los pagos del préstamo hipotecario que debe satisfacer el cliente y sus ingresos percibidos.

2. Ratio de solvencia. Este ratio mide el precio de venta de la vivienda sobre los ingresos anuales; es decir, mide el número de años que se debe emplear para pagar en su totalidad la vivienda.

3. Ratio L.T.V. (*loan to value*). Es el porcentaje de financiación empleado por las entidades financieras para valorar la capacidad de acceso a la vivienda por parte del solicitante del préstamo hipotecario.

Este indicador se define como el porcentaje de financiación hipotecaria utilizado para la adquisición de un inmueble respecto a su valor de tasación; es decir, es la relación entre la cantidad prestada y el valor económico del inmueble.

Mediante este ratio, las entidades financieras analizan, por un lado, el riesgo del cliente en función de la capacidad de solvencia que tiene, y por otro la calidad de la garantía ofrecida.

Como se puede comprender, es imprescindible conocer el valor económico del inmueble, ya que sobre él descansa dicho ratio.

Cuando menor sea el ratio más segura es la operación y al contrario, al aumentar el ratio aumenta el riesgo. El riesgo máximo actual empleado por las entidades financieras es del 80% sobre el valor del inmueble; ello supone que el solicitante del crédito disponga del 20% restante, más los gastos fiscales correspondientes, notario y registrador, que en la mayoría de los casos supera el 12% del valor del bien.

4. Ratio de dudosos. Es una medida de la calidad crediticia, que se calcula como la relación entre el crédito dudoso y el crédito total.

Según la base de datos del Banco de España relativo al ratio de dudosos³⁰⁸, podemos comprobar que a partir de 1993 (4,98%), se reduce considerablemente el ratio de créditos dudosos hasta llegar al mínimo en el año 2004 (0,30%), permaneciendo en bajos históricos hasta el año 2007 (0,59%) coincidiendo con el estallido de la burbuja inmobiliaria, cuya consecuencia de la sobrevaloración implica un alza considerable y paulatina del ratio, hasta alcanzar el máximo en el año 2014 (6,09%), disminuyendo ligeramente los últimos años.

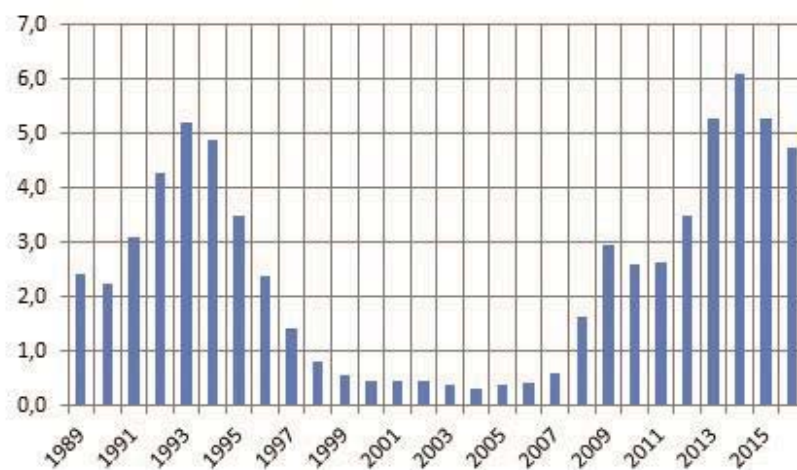
³⁰⁸BANCO DE ESPAÑA (2016). "Indicadores del mercado de la vivienda. Créditos dudosos a los hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas". Serie D_IMVCDHOGR". [base de datos en línea], http://app.bde.es/bie_www/faces/bie_wwwias/jsp/op/Home/pHome.jsp [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].

Tabla 63. Ratio de dudosos (porcentaje)
Créditos dudosos de los hogares para la adquisición y rehabilitación de la vivienda

año	ratio	año	ratio	año	ratio	año	ratio	año	ratio	año	ratio
1989	2,42	1994	4,88	1999	0,58	2004	0,33	2009	2,95	2014	6,09
1990	2,25	1995	3,48	2000	0,46	2005	0,39	2010	2,60	2015	5,27
1991	3,08	1996	2,40	2001	0,44	2006	0,41	2011	2,64	2016	4,73
1992	4,28	1997	1,41	2002	0,45	2007	0,59	2012	3,49		
1993	5,21	1998	0,80	2003	0,39	2008	1,64	2013	5,27		

Fuente: Banco de España. Elaboración propia a partir de la serie D_IMVCDHOGR

Figura 25. Ratio de créditos dudosos para la adquisición y rehabilitación de la vivienda



7.1.1 DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE LA UNIDAD FAMILIAR POR CONCEPTOS

Según la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), se distribuye el gasto anual de los hogares en 12 grupos de desagregación funcional, siendo éstos los siguientes:

- Grupo 1. Alimentos y bebidas no alcohólicas.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): pan y cereales; carne; pescado; leche, queso y huevos; aceites y grasas; frutas; hortalizas incluso patatas y otros tubérculos; azúcar, confituras, miel, chocolate, confitería y helados; productos alimenticios no comprendidos anteriormente.

- Grupo 2. Bebidas alcohólicas, tabaco y narcóticos.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): café, té y cacao; aguas minerales, bebidas refrescantes y zumos; espirituosos y licores; vinos; cerveza; tabaco; narcóticos.

- Grupo 3. Artículos de vestir y calzado.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): telas; prendas de vestir; otros artículos y accesorios de vestir; reparación, limpieza y alquiler de ropa; zapato y otro tipo de calzado.

- Grupo 4. Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): alquileres reales (vivienda principal), alquileres reales (otras viviendas); otros alquileres; alquileres imputados a la vivienda en propiedad; otros alquileres imputados; materiales para el mantenimiento y las reparaciones corrientes de la vivienda; distribución de agua; servicio de recogida de basura; servicio de alcantarillado; otros servicios relativos a la vivienda no incluidos anteriormente; electricidad; gas; combustibles líquidos; combustibles sólidos; calefacción y agua caliente central, vapor y hielo.

- Grupo 5. Mobiliario, equipamiento del hogar y gastos corrientes de conservación de la vivienda.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): muebles y artículos de amueblamiento; alfombras y otros revestimientos de suelos; reparaciones de muebles, alfombras y revestimientos de suelos y compra de accesorios de mobiliario; artículos textiles para el hogar y sus reparaciones; grandes electrodomésticos, eléctricos o no; pequeños aparatos electrodomésticos; reparaciones y accesorios de todos los aparatos del hogar; cristalería, vajilla, cubertería, otros utensilios del hogar y sus reparaciones; grandes herramientas eléctricas y sus reparaciones; artículos no duraderos del hogar; servicio doméstico y otros servicios para la vivienda.

- Grupo 6. Salud.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): productos, aparatos y equipos médicos; servicios médicos; servicios de dentistas; servicios paramédicos no hospitalarios; servicios hospitalarios.

- Grupo 7. Transportes.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): automóviles; motos y ciclomotores; bicicletas; compra de piezas de repuesto y accesorios de vehículos personales para reparaciones realizadas por los miembros del hogar; carburantes y lubricantes; mantenimiento y reparaciones; otros servicios relativos a los vehículos personales; transportes por ferrocarril (tren, metro, tranvía...urbano, interurbano y de larga distancia; transporte por carretera (local y larga distancia); transporte aéreo; transporte de viajeros por mar y vías interiores; abono transporte; otros servicios de transporte.

- Grupo 8. Comunicaciones.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): servicios postales; equipos de teléfono, telégrafo y fax.

- Grupo 9. Ocio, espectáculos y cultura.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): aparatos receptores, registradores y reproductores de sonido y de imagen; equipo fotográfico y cinematógrafo, instrumentos ópticos; material de tratamiento de la información; soporte para el registro de imagen, sonido y datos; reparación de equipos y accesorios audiovisuales, fotográficos y de procesamiento de la información; otros bienes duraderos importantes para el ocio y la cultura al aire libre; instrumentos musicales y otros bienes duraderos para el ocio y la cultura en lugares cubiertos; mantenimiento y reparación de otros bienes duraderos importantes para el ocio y la cultura; juegos, juguetes y hobbies; equipo para el deporte, camping y entretenimiento al aire libre; jardines y flores; animales domésticos; servicios recreativos y deportivos; servicios culturales; juegos de azar; libros; prensa; impresos diversos; materiales de papelería y pintura; vacaciones todo incluido.

- Grupo 10. Enseñanza.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): educación infantil; educación secundaria obligatoria; bachillerato; formación profesional y enseñanzas de régimen especial de grado medio; educación superior; enseñanza no definida por el grado.

- Grupo 11. Hoteles, cafés y restaurantes.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): restaurantes y cafés; cantinas y comedores; servicios de alojamiento.

- Grupo 12. Otros bienes y servicios.

Incluye los siguientes conceptos (4 dígitos): peluquería y estética personal; aparatos, artículos y productos para los cuidados personales; prostitución y similares; joyería, bisutería y relojería; otros efectos personales; servicios de protección social; seguros ligados a la vivienda; seguros ligados a la sanidad, seguros de enfermedad y accidente; seguros ligados al transporte; otros seguros; seguro de enterramiento; servicios financieros no declarados anteriormente; dinero de bolsillo a menores residentes en el hogar; remesas a miembros del hogar no residentes en la vivienda.

A continuación, vamos a analizar diversas estadísticas de la Encuesta de Presupuestos Familiares que nos ayudará a comprender el alcance de la cuestión, así tenemos:

a) Gasto total y gastos medios por grupos de gasto³⁰⁹

En el período comprendido entre los años 2006 y 2015 los gastos se distribuyeron de la siguiente forma:

³⁰⁹ INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta de Presupuestos Familiares" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10626&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].

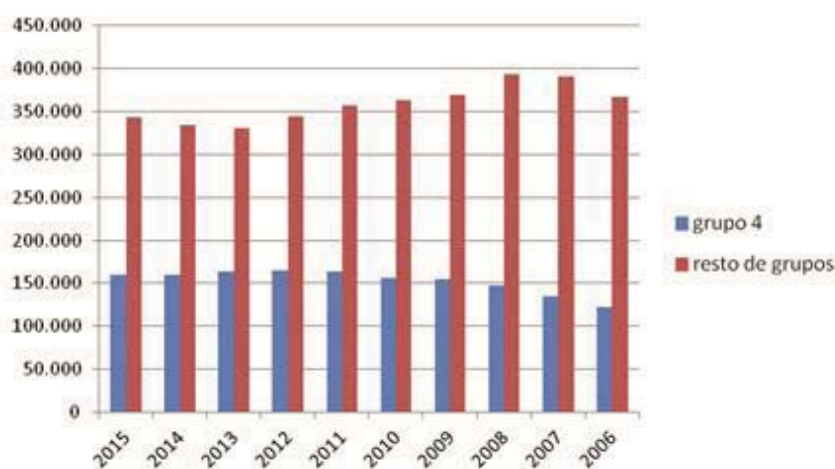
Tabla 64. Gasto total y gasto medios por grupo de gasto

Grupos de desagregación funcional gasto total	media 2006-2015
Grupo 1. Alimentos y bebidas no alcohólicas	74.441.765,31
Grupo 2. Bebidas alcohólicas, tabaco y narcóticos	10.108.915,10
Grupo 3. Artículos de vestir y calzado	28.887.847,70
Grupo 4. Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	152.764.319,07
Grupo 5. Mobiliario, equipamiento del hogar y conservación	24.816.831,54
Grupo 6. Salud	16.357.960,17
Grupo 7. Transportes	64.524.973,46
Grupo 8. Comunicaciones	15.447.375,28
Grupo 9. Ocio, espectáculos y cultura	32.648.914,93
Grupo 10. Enseñanza	5.649.656,59
Grupo 11. Hoteles, cafés y restaurantes	47.529.417,30
Grupo 12. Otros bienes y servicios	39.179.634,51
Total	512.357.610,95

Fuente: INE. EPF. Elaboración propia a partir de la tabla 10626. Cantidades expresadas en euros

La representación gráfica es la siguiente:

Figura 26. Gasto total y gastos medios por grupo de gasto



El gasto mayor en vivienda se produjo en el año 2012 con 164.440.558,92 €

b) Gasto medio por hogar y por grupos de gasto³¹⁰

Aunque sólo se indican los datos de los años 2006 y 2015, en el cálculo de la media se ha utilizado todos los datos estadísticos del período considerado.

La distribución de los gastos medios por hogar son los siguientes:

³¹⁰ *Ibid.*

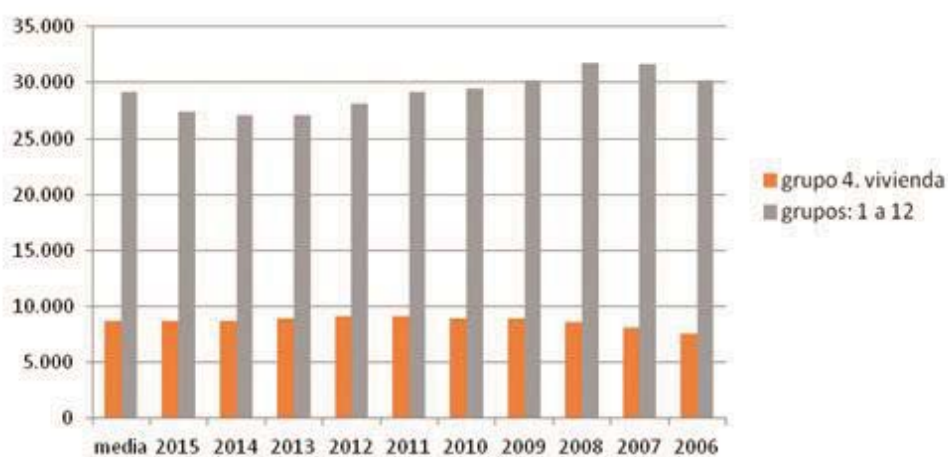
Tabla 65. Gasto medio por hogar³¹¹

Grupos de desagregación funcional	media 2006-2015	año 2015	año 2006
Grupo 1. Alimentos y bebidas no alcohólicas	4.239,65	4.125,43	4.308,67
Grupo 2. Bebidas alcohólicas, tabacos y narcóticos	575,75	522,64	559,07
Grupo 3. Artículos de vestir y calzado	1.653,97	1.395,27	2.056,19
Grupo 4. Vivienda, agua, electricidad, gas y otros	8.674,22	8.709,88	7.529,99
Grupo 5. Mobiliario y equipamiento del hogar	1.421,47	1.164,95	1.795,16
Grupo 6. Salud	930,48	971,98	876,34
Grupo 7. Transportes	3.690,69	3.158,07	4.468,46
Grupo 8. Comunicaciones	880,10	791,98	862,70
Grupo 9. Ocio, espectáculos y cultura	1.866,26	1.593,08	2.083,41
Grupo 10. Enseñanza	320,12	380,22	276,85
Grupo 11. Hoteles, cafés y restaurantes	2.714,92	2.547,67	3.014,23
Grupo 12. Otros bienes y servicios	2.234,11	2.058,35	2.383,75
Total	29.201,72	27.419,52	30.214,82

Fuente: INE. EPF. Elaboración propia a partir de la tabla 10626. Cantidades expresadas en euros

La representación gráfica es la siguiente:

Figura 27. Gasto medio por hogar, total y vivienda



El gasto mayor en vivienda por hogar se produjo en el año 2011 con 9.089,21€ y el mínimo en 2006 con 7.529,99 € con una variación en el período considerado del 17,75%.

En cuanto al gasto total, alcanza el máximo en el año 2008 con 31.711,01 euros, disminuyendo paulatinamente, produciéndose el mínimo en el año 2015 con 27.419,52 euros.

³¹¹ *Ibid.*

c) Gastos medios por persona y por grupos de gasto³¹²

Los gastos medios por persona en el período 2006-2015 son los siguientes:

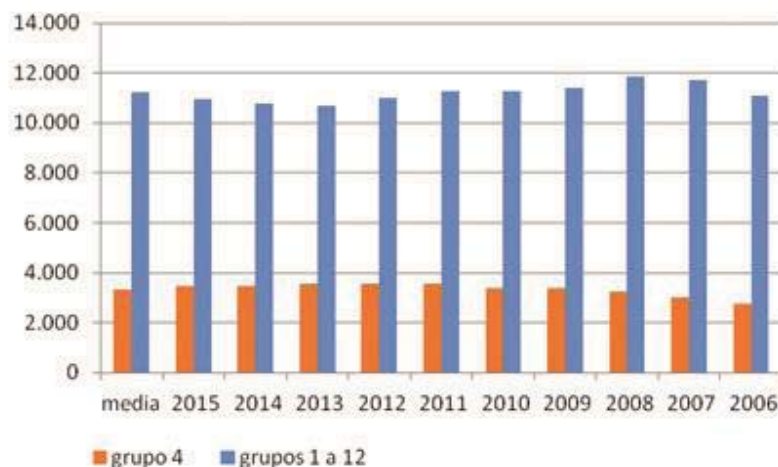
Tabla 66. Gasto medio por persona

Grupos de desagregación funcional	media 2006-2015	año 2015	año 2006
Grupo 1. Alimentos y bebidas no alcohólicas	1.627,70	1.649,05	1.583,50
Grupo 2. Bebidas alcohólicas, tabacos y narcóticos	220,96	208,92	205,46
Grupo 3. Artículos de vestir y calzado	632,71	557,73	755,68
Grupo 4. Vivienda, agua, electricidad, gas y otros	3.336,58	3.481,59	2.767,39
Grupo 5. Mobiliario y equipamiento del hogar	543,57	465,66	659,75
Grupo 6. Salud	357,54	388,53	322,07
Grupo 7. Transportes	1.412,89	1.262,37	1.642,23
Grupo 8. Comunicaciones	337,71	316,58	317,05
Grupo 9. Ocio, espectáculos y cultura	714,53	636,80	765,68
Grupo 10. Enseñanza	123,38	151,98	101,75
Grupo 11. Hoteles, cafés y restaurantes	1.040,17	1.018,38	1.107,78
Grupo 12. Otros bienes y servicios	856,96	822,78	876,07
Total	11.204,71	10.960,37	11.104,41

Fuente: INE. EPF. Elaboración propia a partir de la tabla 10626. Cantidades expresadas en euros

La representación gráfica es la siguiente:

Figura 28. Gasto medio por persona: total y vivienda (grupo 4)



Cantidades expresadas en euros

³¹² *Ibid*

d) Distribución porcentual por grupo de gasto³¹³

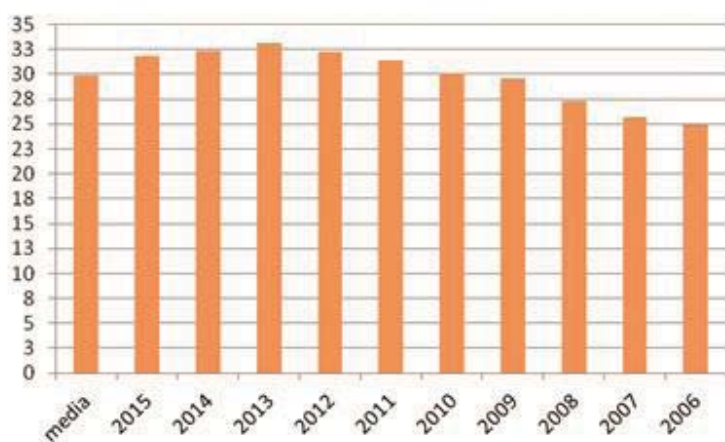
En cuanto a los porcentajes destinados a cada grupo, tenemos la siguiente distribución:

Tabla 67. Distribución porcentual por grupo de gasto

Grupos de desagregación funcional	media 2006-2015	año 2015	año 2006
Grupo 1. Alimentos y bebidas no alcohólicas	14,53	15,05	14,26
Grupo 2. Bebidas alcohólicas, tabacos y narcóticos	1,97	1,91	1,85
Grupo 3. Artículos de vestir y calzado	5,63	5,09	6,81
Grupo 4. Vivienda, agua, electricidad, gas y otros	29,84	31,77	24,92
Grupo 5. Mobiliario y equipamiento del hogar	4,84	4,25	5,94
Grupo 6. Salud	3,19	3,54	2,90
Grupo 7. Transportes	12,59	11,52	14,78
Grupo 8. Comunicaciones	3,01	2,88	2,86
Grupo 9. Ocio, espectáculos y cultura	6,36	5,81	6,90
Grupo 10. Enseñanza	1,11	1,39	0,92
Grupo 11. Hoteles, cafés y restaurantes	9,27	9,28	9,98
Grupo 12. Otros bienes y servicios	6,65	7,51	7,88
Total	100,00	100,00	100,00

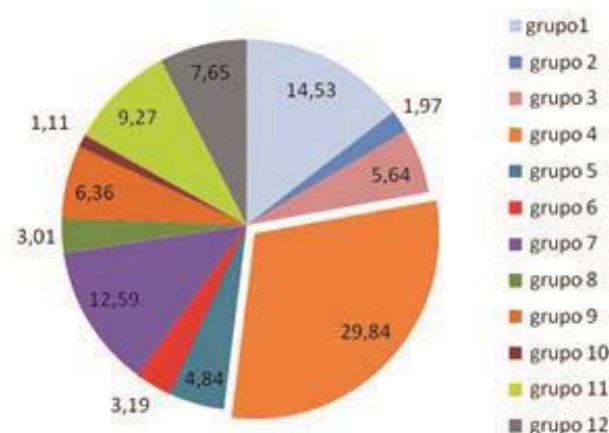
Fuente: INE. EPF. Elaboración propia a partir de la tabla 10626. Cantidades expresadas tanto por ciento

Figura 29. Distribución porcentual del gasto por vivienda



³¹³ *Ibid*

Figura 30. Distribución porcentual del gasto medio por persona, período 2006-2015



Según el cuadro anterior, los hogares destinaron a la vivienda, en el año 2015, el 29,84% del total de los gastos, produciéndose el momento álgido en el año 2013 con el 33,08%.

Indudablemente, cualquier incremento de estos gastos debe ser a costa de minorar los gastos de los otros grupos.

e) Distribución porcentual de hogares según nivel de ingresos

Asimismo, resulta interesante la distribución de los hogares según el nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar para el período comprendido entre 2006 y 2015.

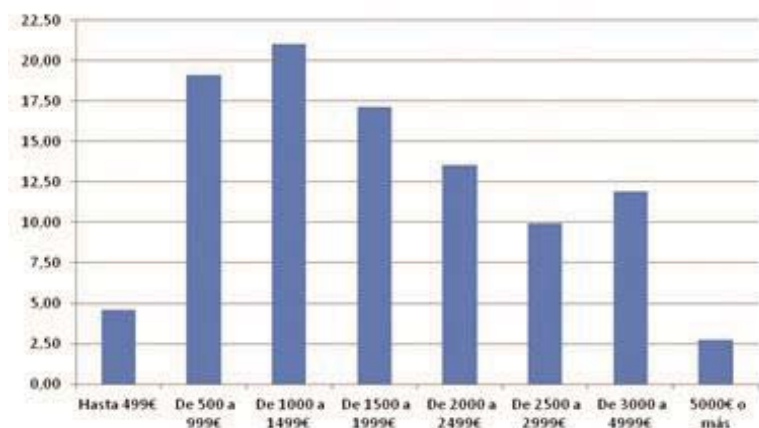
Tabla 68 Distribución porcentual de hogares según nivel de ingresos³¹⁴

Ingresos	Hogares										
	media	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hasta 499 €	4,59	4,64	5,26	5,52	4,83	4,18	3,40	3,05	3,14	5,40	6,51
De 500 a 999 €	19,13	19,17	20,03	20,23	19,80	19,00	19,30	18,75	17,71	17,86	19,45
De 1.000 a 1.499 €	21,03	21,89	21,94	22,21	21,08	21,07	21,09	19,74	20,29	19,44	21,52
De 1.500 a 1.999 €	17,16	16,95	17,01	16,48	16,80	16,70	18,92	16,70	15,90	17,28	18,83
De 2.000 a 2.499 €	13,53	13,43	12,77	12,27	12,91	12,70	12,85	15,23	15,32	15,16	12,66
De 2.500 a 2.999 €	9,93	9,78	9,63	10,05	10,59	10,95	9,31	10,04	10,81	9,82	8,33
De 3.000 a 4.999 €	11,89	11,49	10,99	10,77	11,69	12,55	12,16	13,08	13,50	12,21	10,47
5000 euros o más	2,74	2,65	2,37	2,47	2,30	2,85	2,96	3,42	3,34	2,84	2,23

Fuente: INE. EPF. Tabla 10694. Cantidades expresadas en tanto por ciento

³¹⁴ INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta de Presupuestos Familiares" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10694> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].

Figura 31. Distribución porcentual de hogares según nivel de ingresos media de hogares en el período 2006-2015



En el período considerado de 2006 a 2015, el mayor porcentaje de hogares (21,03%), tiene unos ingresos mensuales netos comprendidos entre 1.000 y 1.499 euros. Por otra parte, es de destacar que la gran mayoría de los hogares (85,37%) tienen unos ingresos menores de 3.000 euros, de los cuales el 23,72% no llega a 1.000 € al mes.

f) Carga de la vivienda en el presupuesto familiar³¹⁵

Por otra parte, en la tabla que se indica a continuación podemos ver la carga que representa la vivienda en el presupuesto familiar, en el período comprendido entre los años 2006 y 2015, en función de la distribución porcentual de los gastos según el nivel de ingresos mensuales netos del hogar (grupo 4: vivienda, electricidad, gas y otros combustibles).

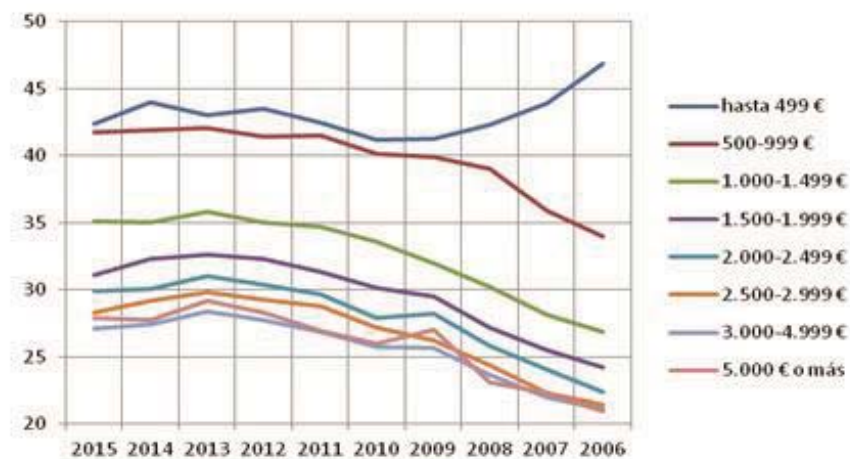
Tabla 69. Estructura del gasto de la vivienda según nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar

Ingresos	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hasta 499 €	42,34	44,02	43,05	43,50	42,45	41,14	41,22	42,32	43,92	46,90
De 500 a 999 €	41,77	41,88	42,09	41,44	41,46	40,14	39,89	38,98	35,90	33,99
De 1000 a 1499 €	35,08	34,98	35,82	34,98	34,71	33,60	32,01	30,19	28,16	26,81
De 1500 a 1999 €	31,12	32,29	32,58	32,28	31,33	30,16	29,45	27,14	25,49	24,17
De 2000 a 2499 €	29,88	30,03	31,00	30,38	29,64	27,91	28,18	25,77	24,01	22,33
De 2500 a 2999 €	28,25	29,15	29,77	29,26	28,77	27,20	26,24	24,39	22,25	21,41
De 3000 a 4999 €	27,08	27,40	28,39	27,71	26,84	25,72	25,66	23,61	21,94	21,08
5000 euros o más	27,91	27,76	29,20	28,25	26,93	26,00	26,99	23,10	22,29	20,92

Fuente: INE. E.P.F. Elaboración propia a partir de la tabla 10679. Cantidades en tanto por ciento

³¹⁵INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta de Presupuestos Familiares" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10679> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].

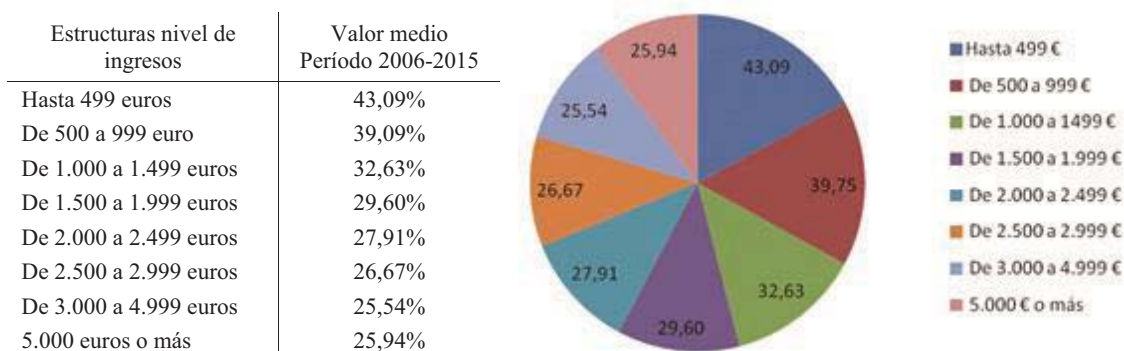
Figura 32. Estructura del gasto de la vivienda según nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar en el período 2006-2015



Cantidades expresadas en tanto por ciento

Si consideramos valores medios del período, obtenemos los siguientes resultados:

Figura 33. Valores medios de la carga de la vivienda según nivel de ingresos netos regulares del hogar



En las tablas y figuras anteriores, podemos comprobar cómo según disminuye el nivel de ingresos aumentan considerable los gastos destinados a la vivienda.

g) Gasto medio por hogar en función del tamaño del municipio³¹⁶

Según la base de datos del Instituto Nacional de Estadística, a fecha 1 de enero de 2017, en España hay un total de 8.124 municipios, cuya clasificación por tamaño es el siguiente:

³¹⁶ INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta de Presupuestos Familiares" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10636&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].

Tabla 70. Clasificación de municipios por tamaño

Tamaño del municipio	número
De 100.000 o más habitantes	62
De 50.000 a 100.000 habitantes	81
De 25.000 a 50.000 habitantes	253
De 10.000 a 20.000 habitantes	354
Menos de 10.000 habitantes	7.374

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos del INE

En la tablas que se exponen a continuación, podemos ver, en la primera de ellas, los gastos medios por hogar según el tamaño de municipio, y en la segunda el índice sobre la media del gasto medio por persona, así tenemos:

Tabla 71. Distribución del gasto medio por hogar según tamaño del municipio

Tamaño del municipio	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
De 100.000 o más habitantes	28.249,86	27.971,41	28.118,95	29.093,46	29.959,77	30.357,57	31.689,25	32.917,86	32.833,98	31.328,30
De 50.000 a 100.000 habitantes	28.201,37	28.003,09	28.091,07	29.113,97	29.890,46	29.973,15	30.073,88	31.825,78	32.109,63	31.275,91
De 20.000 a 50.000 habitantes	26.382,70	25.763,39	25.707,44	27.186,56	28.482,91	29.164,12	29.197,05	31.378,86	31.377,27	30.120,25
De 10.000 a 20.000 habitantes	27.744,94	26.865,17	26.734,23	28.077,43	29.398,56	29.125,08	30.214,67	31.829,65	31.718,79	30.337,57
Menos de 10.000 habitantes	25.879,07	25.571,44	25.530,21	26.238,66	27.279,13	27.613,55	28.063,70	29.426,80	29.189,29	27.530,38
Media	27.419,52	27.037,74	27.097,95	28.142,73	29.130,03	29.434,67	30.187,49	31.711,01	31.641,27	30.214,82

INE. E.P.F. Tabla 10636. Cantidades en euros

Figura 34. Distribución del gasto medio del hogar según tamaño del municipio

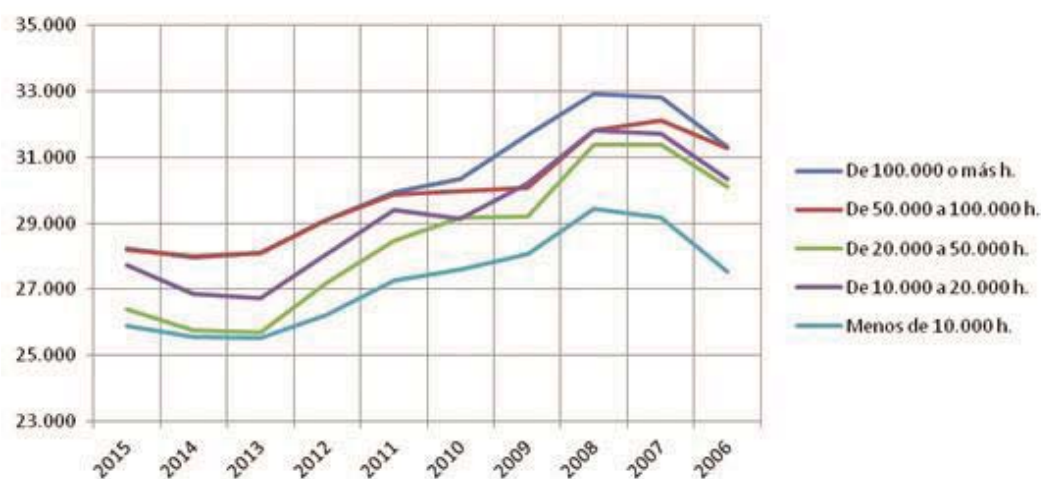


Figura 35. Valores medios del gasto medio por hogar según el tamaño del municipio

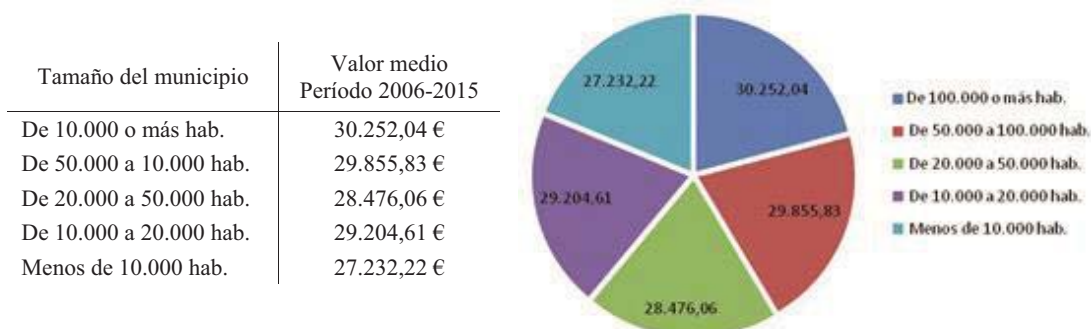


Tabla 72. Índice sobre la media del gasto medio por persona

Tamaño del municipio	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
De 100.000 o más habitantes	105,89	106,33	107,69	107,63	106,16	106,64	107,03	107,40	107,29	106,62
De 50.000 a 100.000 habitantes	103,27	102,53	101,95	101,72	101,87	101,99	99,89	98,79	101,13	101,23
De 20.000 a 50.000 habitantes	92,69	92,75	91,80	92,77	95,70	96,44	93,69	96,59	96,78	98,92
De 10.000 a 20.000 habitantes	95,21	94,37	94,60	94,94	94,81	93,28	96,55	94,92	94,77	95,01
Menos de 10.000 habitantes	94,37	94,20	92,37	91,66	92,25	92,08	93,04	91,63	90,69	90,35
Media	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Fuente: INE. E.P.F. Tabla 10636

h) Gastos medios y estructura del gasto según tamaño del municipio de residencia³¹⁷

En la tabla que se expone a continuación, se indican los siguientes conceptos: porcentaje destinado a la vivienda, gasto dedicado a la vivienda y el importe total por grupos de desagregación en función del tamaño del municipio.

Tabla 73. Gastos medios y estructura del gasto según tamaño del municipio de residencia

Estructura del gasto según tamaño del municipio	Porcentaje Grupo 4 /total grupos	Grupo 4 vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	Total grupos de desagregación funcional
De 100.000 o más habitantes	31,05 %	9.392,08 €	30.252,04 €
De 50.000 a 100.000 habitantes	29,82 %	8.904,09 €	29.855,83 €
De 20.000 a 50.000 habitantes	28,55 %	8.131,32 €	28.476,06 €
De 10.000 a 20.000 habitantes	27,68 %	8.083,37 €	29.204,61 €
Menos de 10.000 habitantes	28,51 %	7.762,88 €	27.232,22 €

Fuente: INE. E.P.F. elaboración propia a partir de la tabla 10653.

³¹⁷INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta de Presupuestos Familiares" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10653&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017]

i) Hogares y personas según tamaño del municipio de residencia³¹⁸

En la tabla siguiente se indica porcentualmente la media de los hogares y personas por tamaño de municipio.

Tabla 74. Media de hogares y personas según tamaño del municipio de residencia

Tamaño del municipio	media hogares	media personas
De 100.000 o más habitantes	41,88	40,59
De 50.000 a 100.000 habitantes	12,53	12,64
De 20.000 a 50.000 habitantes	15,46	15,89
De 10.000 a 20.000 habitantes	9,60	10,11
Menos de 10.000 habitantes	20,53	20,76
Total	100,00	100,00

Según la encuesta continua de hogares (ECH) en relación a la composición de los hogares referido al año 2015³¹⁹, tenemos:

Tabla 75. Hogares según su composición. Año 2015

Concepto	Valor	Variación anual
Total de hogares	18.346.200	0,2
Tamaño medio del hogar	2,51	-0,3
Persona sola menor de 65 años	2.724.400	1,5
Persona sola mayor de 65 años	1.859.800	0,3
Pareja sin hijos	3.874.800	-2,6
Pareja con hijos	6.253.100	-1,3
Madre o padre con hijos	1.897.500	9,1

j) Gasto medio por hogar destinados a la vivienda por comunidad autónoma.³²⁰

En la tabla que se expone a continuación, se indican los gastos medios por hogar, correspondientes al período 2005-2015 por comunidades autónomas.

³¹⁸ INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta de Presupuestos Familiares" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10683&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017]

³¹⁹ INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta Continua de Hogares" [base de datos en línea], http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981 [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].

³²⁰ INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta de Presupuestos Familiares" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10722&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].

Tabla 76. Gastos medios por hogar destinados a la vivienda

Gasto medio por hogar	Datos medios período 2005-2015		
	grupo 4 vivienda	Índice g.m.h.	Distribución porcentual
Total Nacional.	8.674,22 €	1,00	29,84
Andalucía	7.313,02 €	0,84	27,35
Aragón	8.742,40 €	1,01	31,09
Asturias, Principado de	8.050,11 €	0,93	29,22
Baleares	9.605,55 €	1,11	31,84
Canarias	6.805,19 €	0,78	27,41
Cantabria	8.712,57 €	1,00	29,88
Castilla y León	7.710,46 €	0,89	29,32
Castilla - La Mancha	7.651,25 €	0,88	29,79
Cataluña	9.873,91 €	1,14	31,21
Comunidad Valenciana	7.794,27 €	0,90	29,08
Extremadura	6.252,45 €	0,72	26,60
Galicia	7.438,01 €	0,86	26,89
Madrid, Comunidad de	11.237,17 €	1,30	32,53
Murcia, Región de	7.426,81 €	0,86	26,79
Navarra, Comunidad Foral de	9.979,22 €	1,15	30,04
País Vasco	10.958,80 €	1,26	32,82
Rioja, La	8.423,20 €	0,97	30,86
Ceuta	7.063,80 €	0,81	23,95
Melilla	6.738,05 €	0,78	23,22

Fuente: INE. E.P.F. elaboración propia a partir de la tabla 10722.

k) Porcentaje de trabajadores en función de su ganancia con respecto al Salario Mínimo Interprofesional (SMI)³²¹

Tabla 77. Porcentaje de trabajadores en función de su ganancia con respecto al S.M.I.

%Total de trabajadores								
nº veces SMI	media 2008-2014	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
De 0 a 1 SMI	11,31	12,98	13,28	12,25	11,30	10,46	10,02	8,86
De 1 a 2 SMI	33,41	32,11	32,96	33,15	33,16	33,90	34,19	34,40
De 2 a 3 SMI	27,15	26,77	26,08	26,88	27,17	27,40	27,42	28,31
De 3 a 4 SMI	13,29	13,42	13,00	13,25	13,60	13,32	13,10	13,33
De 4 a 5 SMI	7,23	7,08	7,11	6,79	7,40	7,11	7,73	7,37
De 5 a 6 SMI	3,28	3,31	3,18	3,22	3,14	3,32	3,40	3,37
De 6 a 7 SMI	1,89	1,91	1,89	1,92	1,92	1,93	1,85	1,79
De 7 a 8 SMI	1,13	1,11	1,12	1,16	1,05	1,16	1,15	1,16
Más de 8 SMI	1,32	1,31	1,38	1,38	1,25	1,39	1,14	1,42

³²¹ INE (Instituto Nacional de Estadística) (2015). "Encuesta anual de estructura salarial. Serie 2008-2014" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10683&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017]

% Total trabajadores a tiempo completo

nº veces SMI	media 2008-2014	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
De 0 a 1 SMI	1,12	0,23	1,70	1,52	1,38	0,30	1,34	1,35
De 1 a 2 SMI	32,19	30,25	31,68	31,79	31,95	32,69	33,48	33,49
De 2 a 3 SMI	32,19	33,07	31,72	32,25	32,04	32,42	31,64	32,16
De 3 a 4 SMI	16,16	17,26	16,23	16,30	16,46	16,14	15,38	15,36
De 4 a 5 SMI	8,91	9,22	9,01	8,49	9,11	8,77	9,17	8,59
De 5 a 6 SMI	4,05	4,32	4,05	4,05	3,85	4,11	4,06	3,94
De 6 a 7 SMI	2,34	2,48	2,41	2,41	2,37	2,39	2,21	2,09
De 7 a 8 SMI	1,40	1,45	1,43	1,45	1,30	1,45	1,37	1,36
Más de 8 SMI	1,65	1,71	1,77	1,74	1,55	1,73	1,36	1,66

Fuente: INE. elaboración propia a partir de la encuesta anual de estructura salarial. Serie 2008-2014. tabla 1.1

Según la tabla anterior el 92,39% de los trabajadores tienen unos ingresos inferiores a 5 veces del Salario Mínimo Interprofesional, siendo éste el indicador que se utilizaba hasta el año 2004 para tener acceso a subvenciones, y en particular a la vivienda de protección oficial.

1) Relación entre el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) y el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), es el índice de referencia en España para la asignación de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Entre dichas ayudas se encuentra la subvención para acceder a la viviendas construidas al amparo de algún tipo de protección oficial.

Este índice nació en el año 2004 en sustitución del Salario Mínimo Interprofesional (SMI). A partir de esa fecha, el IPREM ha ido creciendo a un ritmo menor que el SMI restringiendo, en particular, el acceso a las ayudas a la vivienda protegida para las economías más desfavorecidas.

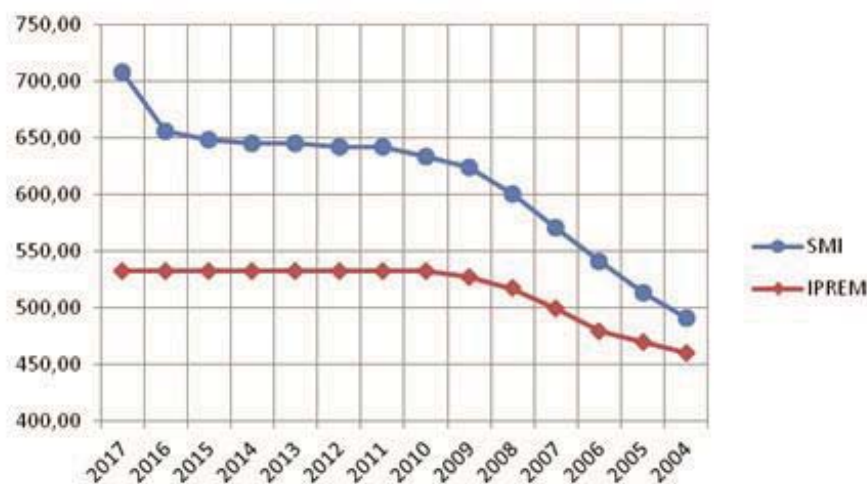
Tabla 78. Evolución del SMI e IPREM en el período 2004-2017

Años	SMI €/mes	IPREM €/mes	Ratio SMI/IPREM	
2017	707,70	532,51	1,3290	
2016	655,20		1,2304	
2015	648,60		1,2180	
2014	645,30		1,2118	
2013	645,30		1,2118	
2012	641,40		1,2045	
2011	641,40		1,2045	
2010	633,30		1,1893	
2009	624,00		527,24	1,1835
2008	600,00		516,90	1,1608

Años	SMI €/mes	IPREM €/mes	Ratio SMI/IPREM
2007	570,60	499,20	1,1436
2006	540,90	479,10	1,1290
2005	513,00	469,80	1,0920
2004	460,50&490,80	460,50	1,0658

Fuente: elaboración propia a partir de datos del B.O.E.

Figura 36. Evolución del SMI e IPREM en el período 2004-2017



En definitiva, entre el año 2004 y el año 2017 se ha producido un incremento del ratio SMI/IPREM del 24,70%, con el consiguiente perjuicio para las familias que quieran acceder a la vivienda protegida.

En el artículo 148.1.3 de la Constitución Española de 1978, se dice que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En virtud de esta competencia cada comunidad autónoma ha legislado en esta materia, contando con un extenso repertorio de normativa (véase apartados 2.4.3.3 y 2.4.3.4 del Capítulo 2). Ahora bien la competencia de las comunidades autónomas en vivienda, no impide que el Estado haya legislado sobre determinada materia que tiene incidencia en la misma, tal y como señala Beltrán de Felipe:

"Cabe extraer un conjunto de reglas comunes -Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), leyes tributarias, bases de urbanismo- contempladas en la Ley del Suelo, y, además, los Planes de Viviendas estatales, pese a no tener rango de ley sino reglamentario, hacen las veces de ley de vivienda aplicable en todo el territorio"³²².

³²² BELTRÁN DE FELIPE, M. "Vivienda y Urbanismo", Muñoz Machado, S.; García Delgado, J.L. y González Seara, L. (Dirs.), *Las estructuras del bienestar. Derecho, economía y Sociedad en España*, Civitas-Escuela Libre Editorial, pág.431.

Las condiciones para acceder a una vivienda protegida depende de cada comunidad autónoma, siendo función del tipo de protección y de las características de la unidad familiar o unidad de convivencia.

Por regla general, dependiendo de la comunidad autónoma, el límite mínimo para acceder a la vivienda de protección pública está establecido para unos ingresos corregidos que no superen 2,5 veces el IPREM, mientras que el límite máximo está fijado para los ingresos corregidos que no superen 7,5 veces el IPREM.

Dado que la clasificación de los distintos niveles socioeconómicos los referiremos al número de veces que cada nivel contiene al SMI, establecemos a continuación la equivalencia entre éste y el IPREM, referido a 2017, así tenemos:

Tabla 79. Límite máximo y mínimo de ingresos para el acceso a la vivienda protegida

Acceso a la vivienda protegida	Ingresos según IPREM y SMI unidad familiar/unidad de convivencia		Ingresos brutos estimados
Límite mínimo	≤ 2,5 IPREM	≤ 1,88 SMI	≤ 18.637,85 €
Límite máximo	≤ 7,5 IPREM	≤ 5,64 SMI	≤ 55.913,55 €

Entre las comunidades autónomas que fijan el límite de ingresos en 2,5 veces el IPREM se encuentran, por ejemplo, Andalucía, Aragón, Cantabria, Castilla La Mancha, Cataluña, Galicia, La Rioja, Murcia, o la Comunidad Valenciana. Por otra parte, las comunidades que fija el límite máximo en 6,5 veces el IPREM se encuentran: Aragón, Canarias, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Cataluña, Navarra. Por su parte Madrid y Extremadura llegan hasta el 7,5 y Andalucía hasta el 8,04 veces el IPREM en el caso de régimen iniciativa municipal y autonómico.

En normal que la compra de vivienda provenga de rentas del trabajo, al tiempo que se compra con dinero ajeno (entidades financieras), por lo que el nivel de renta disponible es un elemento a tener en cuenta, ya que en caso contrario, aunque se adquiriera la vivienda en un momento dado, si el esfuerzo económico realizado es superior al que corresponde, no se pondrá mantener la propiedad en el tiempo.

En consecuencia, el coeficiente relativo al nivel socioeconómico será función de la renta disponible que la unidad familiar/unidad de convivencia puede destinar para la compra de la vivienda, una vez que se ha satisfecho las necesidades básicas.

Es de sentido común, que si debido a la adquisición de la vivienda (precio de transacción) se supera el umbral que exigen las necesidades caseras y sociales básicas, resultará que tarde o temprano la familia/unidad de convivencia, ante cualquier adversidad, no podrá hacer frente a los compromisos de pago contraídos en forma de hipoteca, y en definitiva perderá la vivienda.

En este sentido, es clarificador el informe del INE (5/03/15) según el cual el 61,6% de las ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas en el año 2014, que ascendieron a 70.422, corresponden a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008, momento álgido de la sobrevaloración de la vivienda.

La diferenciación entre valor y precio es una cuestión recurrente que siempre ha estado presente en la valoración de la vivienda. *¿Vale la vivienda lo que se paga por ella?*

Esta pregunta forma parte de la encuesta lanzada a los expertos participantes en el método Delphi (véase apartados 5.2.4, 5.2.5. y 5.2.6). La respuesta de los expertos ha sido mayoritaria ya que el 71,7% consideran que una cosa es el valor y otra muy distinta el precio.

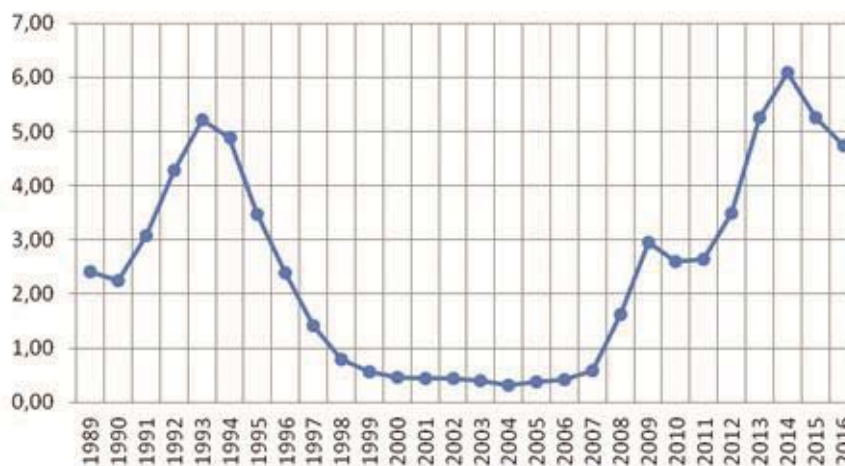
Si partimos de la base de que valor y precio son conceptos distintos, nos podemos encontrar con tres situaciones: 1. Que el precio de transacción de la vivienda coincida con su valor económico; 2. Que el precio de transacción sea ostensiblemente superior al valor económico del bien determinado por sus cualidades intrínsecas y extrínsecas, en cuyo caso hablaríamos de sobrevaloración de la vivienda y 3. Que el precio de transacción de la vivienda sea inferior al valor económico del bien; en momentos de recesión económica nos podemos encontrar en esta situación.

Aunque existe abundante literatura sobre la sobrevaloración de la vivienda en el período comprendido entre 2003 y 2008. No obstante, ya que se trata de una cuestión en cierta forma controvertida, también se ha incluido en el citado cuestionario al objeto de que los expertos participantes den su opinión al respecto, y la respuesta no ofrece lugar a dudas, ya que el 79,2% de los expertos consideran que en el período de 2003 a 2008 ha existido más o menos grado de sobrevaloración.

Llegado a este punto, por la similitud con la realidad del mercado inmobiliario en el período antes citado, consideramos de especial relevancia y actualidad la frase realizada en 1946 por McMichael (véase nota 296), en el sentido de que excesos créditos hipotecarios unidos a tipos bajos de interés estimulan la demanda y provoca el alza de los precios, hasta un punto en que estos resultan fabulosos y traen como consecuencia un colapso.

Abundando en el tema, en la siguiente gráfica comprobamos que los créditos de dudosa devolución concedidos a las familias en el periodo comprendido entre los años 1989 y 2014, traen causa precisamente de los períodos de sobrevaloración de la vivienda.

Figura 37. Ratio de créditos dudosos
Créditos dudosos de los hogares para la adquisición y rehabilitación de la vivienda³²³



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España. Series BIE [113].

7.1.2 LA RENTA DISPONIBLE EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

En la práctica habitual, según se ha expuesto anteriormente, para medir el grado de esfuerzo de la familia/unidad de convivencia en la adquisición de la vivienda se vienen utilizando dos tipos de ratios:

- Ratio 1, obtenido en función de los ingresos mensuales que se destina a la compra de la vivienda expresado en tanto por ciento.
- Ratio 2, obtenido a partir del número de veces de la renta bruta anual que se tiene que destinar a la adquisición de la vivienda.

En el primer caso, según los expertos, no es recomendable realizar esfuerzos superiores al 30% de los ingresos disponibles de la unidad familiar/unidad de convivencia, ya que, en caso contrario, la capacidad de pago quedaría muy mermada ³²⁴.

En cuanto al segundo ratio, hay que indicar que en el momento álgido de la sobrevaloración, año 2007, se necesitaba 8,97 veces la renta bruta anual para afrontar la adquisición de la vivienda, cuando el ratio recomendado por los expertos se sitúa en torno a 4-4,6 años de salario bruto anual. En el período comprendido entre 1987 y 2016, se produjo el mínimo de 2,98 veces el salario bruto anual en marzo de 1987, repitiéndose valores similares de 3,43 veces dicho salario en diciembre de 1997. A partir del año 2002, con la entrada en vigor del euro, se produjo una escalada sin

³²³ BANCO DE ESPAÑA (2016). "Indicadores del mercado de la vivienda. Créditos dudosos a los hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas"...*op.cit.*

³²⁴ SAN MARTÍN VARÓ, A. "La relación entre el precio de la vivienda y la tensión entre oferta y demanda". *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Seminario de Urbanismo III. 1998, p 22.

precedentes hasta alcanzar el máximo, que se situaba próximo a 9 veces el salario bruto anual.

Figura 38. Accesibilidad a la vivienda
Ratio 2: precio de la vivienda / renta bruta por hogar.



7.1.3 DEFINICIÓN DE LOS NIVELES SOCIOECONÓMICOS

Para analizar la influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda, vamos a apoyarnos, como punto de partida, en el método del análisis cualitativo (véase apartado 3.8 del capítulo 3 y el capítulo 6), y ello debido a que el procedimiento de determinación del nivel socioeconómico y su posterior parametrización, no se podría realizar aplicando ninguno de los métodos tradicionales (método de comparación, método del coste y método de actualización de rentas), al no formar ninguno de ellos estructura algebraica, y adolecer de la necesaria objetividad, ya que tal y como ha quedado demostrado en capítulos anteriores, no existe una metodología universal para la homogeneización de los testigos, sino que se depende de la experiencia del tasador. Por otra parte, tampoco podemos parametrizar el nivel socioeconómico aplicando los denominados métodos avanzados, ya que éstos parten del análisis del mercado de la oferta al igual que el método de comparación, por lo que si los valores de venta utilizados en el punto de partida están adulterados, el resultado final también estará contaminado. A mayor abundamiento, no hay que olvidar que tanto el método de comparación como los métodos avanzados han sido incapaces de detectar los movimientos especulativos y la sobrevaloración, por lo que deben ser rechazados de plano a estos efectos.

Por lo expuesto anteriormente, se ha elegido el método del análisis cualitativo al ser el único método de valoración estructurado algebraicamente, y que por lo tanto, a cada cualidad de valor definida le corresponderá su equivalente valor económico.

En consecuencia, siguiendo dicho método, consideramos 3 niveles que a su vez se subdividen en otros 3, dando lugar a nueve niveles socioeconómicos:

Tabla 80. Niveles socioeconómicos

Niveles	Subniveles		
	Bajo	Medio	Alto
Bajo	Bajo-bajo	Bajo-medio	Bajo-alto
Medio	Medio-bajo	Medio-medio	Medio-alto
Alto	Alto-bajo	Alto-medio	Alto-bajo

7.2 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR K DE MERCADO EN FUNCIÓN DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO

Para determinar cada nivel socioeconómico recurrimos a un indicador modificable en el tiempo, que definirá en todo momento el alcance del mismo.

En el punto de partida, el método del análisis cualitativo contempla los siguientes valores:

Niveles socioeconómicos		Ingresos Smi/mes N	K de mercado
Bajo	Bajo-bajo	3,0	1,10
	Bajo-medio	3,5	1,15
	Bajo-Alto	4,0	1,20
Medio	Medio-bajo	4,7	1,25
	Medio-medio	5,5	1,30
	Medio-alto	6,2	1,35
Alto	Alto-bajo	7,0	1,40
	Alto-medio	9,0	1,45
	Alto-alto	12,0	1,50

El parámetro utilizado es el salario mínimo interprofesional³²⁵ (SMI) que está fijado para el presente año 2017 en la cantidad de 707,70 euros/mes, de forma que cada nivel socioeconómico vendrá determinado por un número de veces (N) que contiene al citado SMI.

³²⁵ ESPAÑA. REAL DECRETO 742/2016, de 30 de diciembre, por el que fija el salario mínimo interprofesional para 2017. *Boletín Oficial del Estado*, de 31 de diciembre de 2016, nº316, p.91797.

Para comprobar el alcance de los valores de N_i y K_i establecidos en el método, y proponer en su caso la modificación de los mismos, o bien ratificar los valores indicados anteriormente, procedemos de la siguiente forma.

La determinación del valor de N se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:

1º. En función de los ingresos brutos anuales.

Se calcula en función del número de veces (N_1) que el salario mínimo interprofesional está contenido en los ingresos brutos de la unidad familiar/unidad de convivencia (94).

$$N_1 = \frac{Ib_a \cdot r}{smi_a}$$

Siendo,

N_1 : Número de veces que los ingresos brutos de la unidad familiar/unidad de convivencia contiene al salario mínimo interprofesional.

Ib_a : Ingresos brutos anuales de cada nivel socioeconómico.

r : Ratio comprendido entre 4,0 y 4,6 que satisface también la igualdad N_4 .

smi_a : Salario mínimo interprofesional anual en el momento al que hay que referir la valoración.

2º. En función del valor de venta real del inmueble.

Se calcula en función del número de veces que el salario mínimo interprofesional anual está contenido en el valor real de la vivienda obtenida por el método del análisis cualitativo, corregido a su vez en función del número de veces que contiene a los ingresos brutos anuales. responde a la siguiente expresión (95):

$$N_2 = \frac{V_{MAC}}{\frac{R_{ib}}{smi_a}}$$

Siendo,

V_{MAC} : Valor de venta de la vivienda obtenido por el método del análisis cualitativo. A su vez es función del coeficiente K_i de mercado, y éste al mismo tiempo depende de los ingresos brutos de la unidad familiar o unidad de convivencia.

R_{ib} : Número de veces que los ingresos brutos anuales están contenidos en el valor de la vivienda obtenido por el método del análisis cualitativo. Este ratio varía entre 4,0 y 4,6 según el nivel socioeconómico, y también satisface la igualdad N_4 .

smi_a : Salario mínimo interprofesional anual en el momento al que hay que referir la valoración.

3º. En función de la cuota mensual destinada a la vivienda

Se calcula en función del valor de la vivienda obtenido por el método del análisis cualitativo y la renta neta correspondiente a dicho valor. Responde a la siguiente expresión (96):

$$N_3 = \frac{V_{MAC} \cdot 0,045}{c \cdot 0,30 \cdot 0,80} \cdot \frac{1}{smi_a}$$

Siendo,

V_{MAC} : Valor de venta de la vivienda obtenido por el método del análisis cualitativo. A su vez es función del coeficiente K de mercado, y éste al mismo tiempo depende de los ingresos brutos de la unidad familiar o unidad de convivencia.

c : Relación entre los ingresos netos y los ingresos brutos dentro de cada nivel socioeconómico.

smi_a : Salario mínimo interprofesional anual en el momento al que hay que referir la valoración.

En definitiva, el valor medio de N será (97):

$$N = \sum \frac{N_i}{3}$$

4º. Comprobaciones y ajuste de los valores

El valor de K_i será aquel que cumpliendo con los criterios N_1 , N_2 y N_3 , además satisface la siguiente igualdad (98):

$$N_4 = \frac{\frac{R_{ratio1} + R_{ratio2}}{2}}{R_{ratio3}} = 1$$

Siendo,

Ratio 1. Valor de venta de la vivienda según el alquiler.

El valor de venta se obtiene en función de las rentas que previsiblemente generará el inmueble en el futuro, conciliando el valor obtenido de la venta y el valor obtenido en función de la renta, utilizando para ello el PER (*Price Earning Ratio*). Para calcular este ratio, tenemos en cuenta la rentabilidad bruta por alquiler medio de los tres últimos años³²⁶, que según datos del Banco de España es del 4,5%, con la condición de que la cantidad destinada a la adquisición de la vivienda no supere el 30% de los ingresos mensuales disponibles.

³²⁶ BANCO DE ESPAÑA. *Indicadores del mercado de la vivienda. Variables más significativas* http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf [consulta realizada el 31-03-17].

Ratio 2. Valor de la vivienda según los ingresos brutos anuales.

Se obtiene con la condición de que dicho valor esté comprendido entre 4,0 y 4,6 veces los ingresos brutos anuales de la unidad familiar/unidad de convivencia.

Ratio 3. Valor de la vivienda según sus cualidades.

Se obtiene aplicando el método del análisis cualitativo, en función de las cualidades intrínsecas y extrínsecas definidas, considerando el coeficiente de mercado con la condición de que se cumpla la expresión (98).

En definitiva, los ingresos brutos anuales de cada nivel socioeconómico, se determinan en función del valor de N definido anteriormente. Por su parte, los ingresos netos de cada nivel, se calculan a partir de los ingresos brutos anuales, deduciendo el impuesto sobre la renta de las personas físicas y gastos de seguridad social, considerando valores medios en función del año de nacimiento, categoría profesional, estado civil, número de descendientes, etc.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto se obtienen los siguientes resultados relativos a la correlación de los niveles socioeconómicos con los ingresos brutos y netos de la unidad familiar/unidad de convivencia:

Tabla 81. Ingresos brutos y netos anuales en función del nivel socioeconómico

Niveles socioeconómicos		Ingresos brutos	Ingresos netos	Coeficiente I. neto/ I. bruto
Bajo	Bajo	15.852	13.823	0,87
	Medio	26.751	21.294	0,80
	Alto	29.723	23.243	0,78
Medio	Bajo	36.659	27.824	0,76
	Medio	42.604	31.484	0,74
	Alto	59.447	42.148	0,71
Alto	Bajo	68.364	47.992	0,70
	Medio	86.198	57.925	0,67
	Alto	120.875	77.602	0,64

Ingresos anuales: cantidades expresadas en euros

En función de los ingresos mencionados, a cada nivel socioeconómico le corresponderá un coeficiente K_i de mercado que se introducirá en las ecuaciones de cálculo.

7.3 ESTUDIO DEL VALOR DE VENTA DE LA VIVIENDA

Según se ha indicado anteriormente, el valor de venta de la vivienda es pieza clave, ya que por una parte, está directamente relacionado con los ingresos brutos de la

unidad familiar/unidad de convivencia, y por extensión, con los ingresos disponibles que se pueden destinar a la adquisición de la vivienda en unas condiciones normales de mercado; y por otra parte, dicho valor de venta depende del coeficiente K, que a su vez deberá cumplir con los condicionantes de las expresiones (94, 95, 96 y 98).

De acuerdo con el método del análisis cualitativo, las cualidades de valor que contempla este método son las siguientes:

Tabla 82. Cualidades de valor. número de casos posibles

Cualidades de valor	coef. valor	coef. calidad	nº casos posibles	Cualidades de valor	coef. valor	coef. calidad	nº casos posibles
<i>Intrínsecas</i>				<i>Extrínsecas</i>			
1 carpintería interior	5	3	15	23 antigüedad	6	-	6
2 carpintería exterior	5	3	15	24 estado conservación edificio	3	-	3
3 saneamiento	5	3	15	25 aislamiento acústico	4	-	4
4 grifería	5	3	15	26 separación entre vivienda	4	-	4
5 solado/alicatado	5	3	15	27 acabados de fachadas	5	-	5
6 puerta de entrada	5	3	15	28 ascensor	2	-	2
7 aislamiento térmico en cerramiento	5	3	15	29 nivel socioeconómico	9	-	9
8 instalación eléctrica	5	3	15	30 distancia a centro	4	-	4
9 instalación de agua	5	3	15	31 ancho de calle	3	-	3
10 calefacción	5	3	15	32 carácter de la calle	3	-	3
11 refrigeración	5	3	15	33 calidad y nivel urbanización	4	-	4
12 instalación de gas	5	3	15	34 proximidad a centro de recon. público	2	-	2
13 vídeo portero	5	3	15	35 calidad stock edificado	3	-	3
14 tabiquería interior	2	-	2	36 comunicaciones	3	-	3
15 nivel de construcción	18	-	18	37 equipamiento deportivo/escolar	3	-	3
16 superficie construida módulo de nivel	20	-	20	38 equipamiento social/asistencial	3	-	3
17 superficie construida módulo nominal	9	-	9	39 zonas verdes y espacios libres	3	-	3
18 armarios empotrados	5	3	15	40 distancia a centro de compras	3	-	3
19 armarios altos en cocina	5	3	15				
20 armarios bajos en cocina	5	3	15				
21 valoración de la orientación	3	1	3				
22 valoración altura	3	1	3				

Para realizar el estudio de venta de la vivienda que determinará el valor de K de cada nivel socioeconómico, se han considerado un total de 1.296 casos, cuyos resultados finales se adjuntan en el Capítulo 10. *Soportes documentales*, apartado 10.3.

En dicho estudio se han considerado 40 cualidades de valor, de ellas 22 son de carácter intrínseco y 18 de carácter extrínseco.

Además de las cualidades de carácter intrínsecos, se han utilizado todas las posibilidades de elección de las siguientes cualidades extrínsecas: nivel socioeconómico (9); distancia a centro (4); ancho de calle (3); antigüedad (6) y ascensor (2); por otra parte, se han utilizado también el resto de cualidades, según los siguientes criterios:

Tabla 83. Cualidades de valor y criterios elegidos en el estudio de mercado de la vivienda

Cualidades de valor	Coef. valor	Coef. calidad	Nº casos	Criterios elegidos
Cualidades intrínsecas				
1. Carpintería interior	5	3	1	
2. Carpintería exterior	5	3	1	< 10 años: actual-bien conservado; > 20 años: antiguo-bien conservado
3. Saneamiento	5	3	1	> 60 años: antiguo mal conservado, excepto niveles altos: antiguo-bien conservado.
4. Grifería	5	3	1	calidad según nivel socioeconómico
5. Solado	5	3	1	
6. Puerta de entrada	5	3	1	
7. Aislamiento térmico en cerramiento	5	-	1	
8. Instalación eléctrica	5	3	1	< 10 años: actual-bien conservado; > 20 años: antiguo-bien conservado
9. Instalación de agua	5	3	1	> 60 años: antiguo mal conservado, excepto niveles altos: antiguo-bien conservado.
10. Calefacción	5	3	1	calidad según nivel socioeconómico
11. Refrigeración	5	3	1	
12. Instalación de gas	5	3	1	
13. Vídeo portero	5	3	1	no tiene en niveles bajos y medios; si tiene en niveles altos < 20 años
14. Tabiquería interior	2	-	1	tiene
15. Nivel de construcción	18	-	1	BB-BM(1,130); BA-MB (1,142); MM-MA (1,270); AB y AM (1,352); AA (1,418)
16. Superficie construida módulo de nivel	20	-	1	BB-BM (82,56); BA-MB (91,20); MM-MA(102,00); AM (121,68); AA (127,68)
17. Superficie construida módulo nominal	9	-	1	en función del nivel socioeconómico
18. Armarios empotrados	5	3	1	<10 años: actual-bien conservado; >20 años antiguo-bien conservado >60 años: antiguo mal conservado excepto niveles altos (antiguo-bien conservado; calidad según nivel
19. Armarios altos en cocina	5	3	1	armarios empotrados: BB-BM (0); MB-MM (2); AB-AA (4);
20. Armarios bajos en cocina	5	3	1	armarios cocina: B (no tiene) M-A (tiene según nivel)
21. Valoración de la orientación	3	-	1	indiferente
22. Valoración de la altura	3	-	1	indiferente
Cualidades extrínsecas				
23. Antigüedad	6	-	6	< 5 años, 10 años, 20 años, 40 años, 60 años y >75 años
24. Estado de conservación	3	-	1	bueno
25. Aislamiento acústico	4	-	1	niveles bajos y medio (climalit o similar); niveles altos doble ventana
26. Separación entre viviendas	4	-	1	ladrillo 1/ pie + cámara + aislante
27. Acabados de fachadas	5	-	1	revoco pintado
28. Ascensor	2	-	2	tiene y no tiene
29. Nivel socioeconómico	9	-	9	se consideran los 9 niveles: BB a AA
30. Distancia a centro	4	-	4	se consideran las 4 distancias a centro
31. Ancho de calle	3	-	1	mayor o igual a 20 m.; entre 12 y 20 m. e inferior a 12 m.
32. Carácter de la calle	3	-	1	circulación rodada
33. Nivel y calidad de urbanización	4	-	1	alto y regular

Cualidades de valor	Coef. valor	Coef. calidad	Nº casos	Criterios elegidos
34. Proximidad a centros reconocimiento público	2	-	1	no está próximo a centro de reconocimiento público
35. Calidad stock edificado	3	-	1	baja, media y alta según nivel socioeconómico
36. Comunicaciones	3	-	1	entre 100 y 200 m.
37. Equipamiento deportivo/escolar	2	-	1	entre 250 y 500 m.
38. Equipamiento social/asistencial	3	-	1	entre 250 y 500 m.
39. Zonas verdes y espacios libres	3	-	1	entre 250 y 500 m.
40. Distancia a centro de compras	3	-	1	entre 250 y 500 m.

A continuación, a modo de ejemplo, se han elegido los casos 2, 14, 23, y 35, que se corresponden con las siguientes situaciones:

- Caso 2. Nivel socioeconómico bajo-medio, distancia centro (zona 4), antigüedad de la vivienda inferior a 5 años, ancho de la calle mayor de 20 metros, y resto de cualidades intrínsecas y extrínsecas relacionadas en la tabla 83.

- Caso 14. Nivel socioeconómico medio-medio, distancia centro (zona 3), antigüedad de la vivienda inferior a 5 años, ancho de la calle mayor de 20 metros, y resto de cualidades intrínsecas y extrínsecas relacionadas en la tabla 83.

- Caso 23. Nivel socioeconómico medio-medio, distancia centro (zona 2), antigüedad de la vivienda inferior a 5 años, ancho de la calle mayor de 20 metros, y resto de cualidades intrínsecas y extrínsecas relacionadas en la tabla 83.

- Caso 35. Nivel socioeconómico alto-medio, distancia centro (zona 1), antigüedad de la vivienda inferior a 5 años, ancho de la calle mayor de 20 metros, y resto de cualidades intrínsecas y extrínsecas relacionadas en la tabla 83.

Tabla 84. Valores de repercusión de la vivienda. Casos 2, 14, 23 y 35

Cualidades de valor		2	14	23	35
<i>Cualidades intrínsecas</i>					
1	Carpintería interior	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
3	Saneamiento	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
4	Grifería	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
5	Solado	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
6	Puerta de entrada	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0200	0,0200	0,0010
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
9	Instalación de agua	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
10	Calefacción	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
11	Refrigeración	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
12	Instalación de gas	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015
13	Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,270	1,270	1,352
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	102,00	102,00	121,68
17	Superficie construida módulo nominal	82,00	105,00	105,00	146,00

Cualidades de valor		2	14	23	35
<i>Cualidades intrínsecas</i>					
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0020	0,0020	0,0008
19	Armarios altos en cocina	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015
20	Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015
21	Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>					
23	Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	Nivel socioeconómico	1,21	1,43	1,43	1,80
30	Distancia a centro	1,00	2,00	3,00	4,00
31	Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100
36	Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión (€/m ² c)		1.107,26	1.468,57	1.593,35	2.300,04
Valor del suelo (€/m ² c)		123,26	275,13	398,78	767,41
Porcentaje		11,13	18,73	25,03	33,37

El estudio de venta de la vivienda se ha realizado partiendo del coeficiente base del suelo, establecido por el método del análisis cualitativo, con carácter general, en 84 €/m² construidos. Asimismo, se ha tenido en cuenta la superficie construida módulo nominal SCM_N, fijada para cada nivel socioeconómico.

Una vez obtenido el K_i de cada nivel socioeconómico, y con objeto de ampliar la casuística, se han utilizado otras apreciaciones alternativas de las cualidades de valor elegidas en un principio, comprobando que para los nuevos casos propuestos, en un número de 1.080, también se cumplen las condiciones impuestas para determinar el citado K_i.

7.4 DETERMINACIÓN DEL VALOR K DE MERCADO EN FUNCIÓN DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO

Teniendo en cuenta los criterios e hipótesis de trabajo indicados anteriormente, obtenemos los siguientes resultados:

Tabla 85. Determinación del K de mercado en función de los ingresos brutos de la unidad familiar/unidad de convivencia

Niveles socioeconómicos		Superficie construida SCMN ³²⁷	Ingresos brutos smi/mes N	K de mercado
Bajo	Bajo	60,00	1,6	1,14
	Medio	82,00	2,7	1,21
	Alto	87,00	3,0	1,25
Medio	Bajo	96,00	3,7	1,31
	Medio	105,00	4,3	1,43
	Alto	125,00	6,0	1,55
Alto	Bajo	130,00	6,9	1,70
	Medio	146,00	8,7	1,80
	Alto	176,00	12,2	1,91

7.4.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS

A continuación vamos a analizar los resultados obtenidos en función de las principales cualidades elegidas. Para ello afrontamos los siguientes casos:

1. Variación del valor de repercusión de la vivienda en función de la distancia a centro, considerando 9 niveles socioeconómicos, una antigüedad de la vivienda inferior a 5 años, que el edificio tiene ascensor, y que el ancho de calle es mayor de 20 metros, manteniendo el resto de cualidades intrínsecas y extrínsecas indicadas en la tabla 83.

2. Variación del valor de repercusión de la vivienda dentro de cada nivel socioeconómico, en función de la distancia a centro, considerando que se mantienen el resto de cualidades indicadas en el caso anterior.

3. Variación del valor de repercusión de la vivienda en función de la distancia a centro y de la antigüedad, manteniéndose el nivel socioeconómico, y el resto de cualidades indicadas en la tabla 83.

³²⁷ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación de inmuebles. Método cualitativo*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, 1994, ref^o. 2001-2052, p. 173.

7.4.1.1 Variación del valor de repercusión de la vivienda en función de la distancia a centro y del nivel socioeconómico

Tenemos en cuenta las cuatro distancias a centro, según que la vivienda se localice en una de las siguientes zonas³²⁸: zonas 1 (centro), zona 2, zona 3 y zona 4.

a) Distancia a centro, zona 1 (centro). Es este supuesto analizaremos la variación del valor de repercusión de la vivienda y del suelo para la vivienda localizada en distancia a centro 1, según el nivel socioeconómico y las demás cualidades de valor elegidas, así tenemos:

Tabla 86. Valor de repercusión de la vivienda y del suelo en distancia a centro 1, según criterios

Nivel socioeconómico	BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA
Valor repercusión vivienda €/m ² c	1.222,45	1.412,88	1.443,56	1.573,35	1.718,14	1.971,26	2.174,26	2.300,04	2.571,64
Incremento económico entre niveles €/m ² c	1,00	190,43	30,68	129,79	144,79	253,12	203,34	125,44	271,60
Incremento porcentual entre niveles %	1,00	15,58	2,17	8,99	9,20	14,73	10,32	5,77	11,81
Valor repercusión suelo €/m ²	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje suelo/valor vivienda	24,03	30,16	29,29	31,10	30,41	34,20	33,44	33,37	36,38

En la zona 1 (centro), el valor de repercusión de la vivienda oscila entre 1.222,45 €/m² para el nivel bajo-bajo y 2.571,64 €/m² para el nivel alto-alto. Si consideramos, según el criterio mantenido en el procedimiento, que el nivel bajo-bajo tiene capacidad económica para adquirir 60 m² construidos, y el nivel económico alto-alto tiene capacidad para comprar 176 m² construidos, resulta que el valor de la vivienda oscilará entre 73.347 € para el nivel bajo-bajo y 452.609 € para el nivel alto-alto.

Como podemos comprobar por la gráfica siguiente, los valores de repercusión se adaptan a la línea de tendencia.

Figura 39. Distancia a centro 1. Variación del valor de repercusión en función del nivel socioeconómico

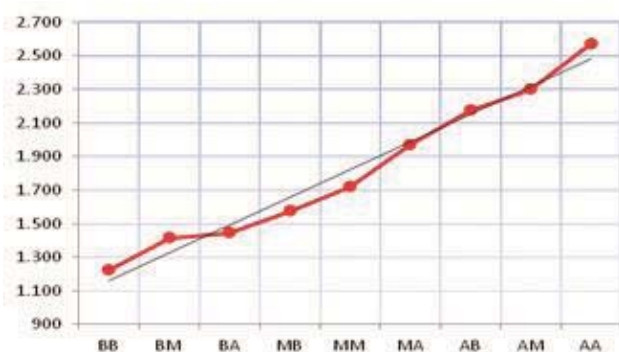
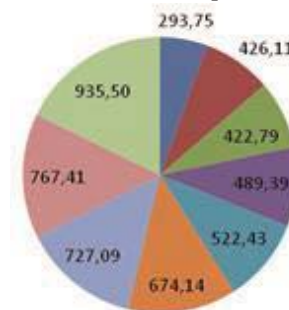


Figura 40. Valores de repercusión del suelo



³²⁸ Véase la forma de determinación de cada zona en el apartado 2.2.1 teoría de la accesibilidad del capítulo 2: figuras 4 y 5

Por otra parte, el valor de repercusión del suelo oscila de 293,75 €/m²c para el nivel bajo-bajo, que representa el 24,03% del valor de venta, a 935,50 €/m²c para el nivel alto-alto, que representa el 36,38% del valor de venta.

b) Distancia a centro, zona 2. Utilizamos los mismos criterios que los indicados en el apartado anterior, obteniendo los siguientes resultados.

Tabla 87. Valor de repercusión de la vivienda y del suelo en distancia 2, según criterios

Nivel socioeconómico	BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA
Valor repercusión vivienda €/m ² c	1.152,22	1.311,00	1.342,48	1.456,46	1.593,35	1.810,24	2.001,14	2.116,96	2.348,46
Incremento económico entre niveles €/m ² c	1,00	158,78	31,48	113,98	136,89	216,89	190,90	115,82	231,50
Incremento porcentual entre niveles %	1,00	13,78	2,40	8,49	9,40	13,61	10,55	5,79	10,94
Valor repercusión suelo €/m ²	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34
Porcentaje suelo/valor vivienda	19,45	24,80	24,03	25,65	25,03	28,43	27,74	27,68	30,42

En la zona 2, el valor de repercusión de la vivienda oscila entre 1.152,22 €/m² para el nivel bajo-bajo y 2.348,46 €/m² para el nivel alto-alto. De acuerdo con la capacidad adquisitiva de cada nivel para adquirir la superficie de la vivienda, resulta que el valor de ésta variará entre 69.133 € para el nivel bajo-bajo y 413.329 € para el nivel alto-alto.

Al igual que en el caso anterior, los valores de repercusión del suelo se ajustan a la línea de tendencia.

En cuanto al valor de repercusión del suelo, oscila de 224,16 €/m²c para el nivel bajo-bajo, que representa el 19,45% del valor de venta, a 714,34 €/m²c para el nivel alto-alto, que representa el 30,42% del valor de venta.

Figura 41. Distancia a centro 2. Variación del valor de repercusión en función del nivel socioeconómico

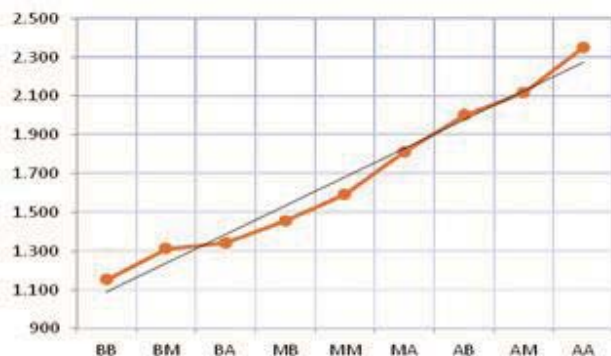
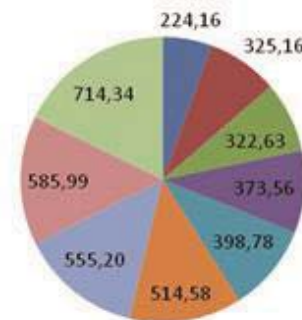


Figura 42. Valores de repercusión del suelo



c) Distancia a centro, zona 3. Utilizamos los mismos criterios que los indicados en los apartados anteriores, obteniendo los siguientes resultados.

Tabla 88. Valor de repercusión de la vivienda y del suelo en distancia 3, según criterios

Nivel socioeconómico	BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA
Valor repercusión vivienda €/m ² c	1.081,99	1.209,13	1.241,40	1.339,57	1.468,57	1.649,22	1.827,68	1.933,89	2.125,28
Incremento económico entre niveles €/m ² c	1,00	127,14	32,27	98,17	129,00	180,65	178,46	106,21	191,39
Incremento porcentual entre niveles %	1,00	11,75	2,67	7,91	9,63	12,30	10,82	5,81	9,90
Valor repercusión suelo €/m ²	154,57	224,21	222,47	257,73	275,13	355,02	383,31	404,57	493,18
Porcentaje suelo/valor vivienda	14,29	18,54	17,92	19,24	18,73	21,53	20,53	20,97	23,21

En la zona 3, el valor de repercusión de la vivienda oscila entre 1.081,99 €/m² para el nivel bajo-bajo y 2.125,28 €/m² para el nivel alto-alto. De acuerdo con la capacidad adquisitiva de cada nivel para adquirir la superficie de la vivienda, resulta que el valor de ésta variará entre 64.919 € para el nivel bajo-bajo y 374.049 € para el nivel alto-alto.

Al igual que en los casos anteriores los valores de repercusión se adaptan a la línea de tendencia.

En este caso, el valor de repercusión del suelo, oscila de 154,57 €/m²c para el nivel bajo-bajo, que representa el 14,29% del valor de venta, a 493,18 €/m²c para el nivel alto-alto, que representa el 23,21 % del valor de venta.

Figura 43. Distancia a centro 3. Variación del valor de repercusión en función del nivel socioeconómico

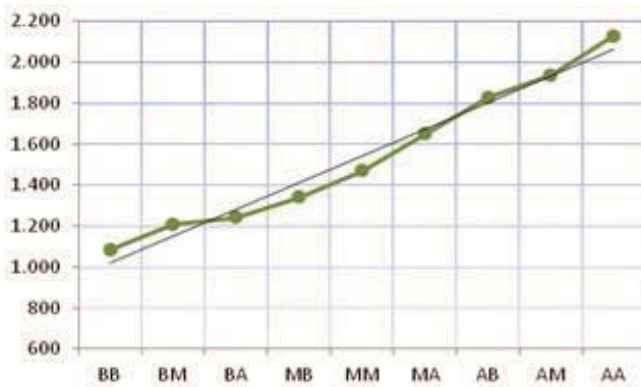
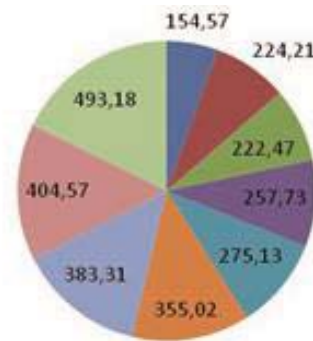


Figura 44. Valores de repercusión del suelo



d) Distancia a centro, zona 4. Utilizamos los mismos criterios que los indicados en los apartados anteriores, obteniendo los siguientes resultados.

Tabla 89. Valor de repercusión de la vivienda y del suelo en distancia 4, según criterios

Nivel socioeconómico	BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA
Valor repercusión vivienda €/m ² c	1.011,76	1.107,26	1.140,32	1.222,68	1.343,79	1.488,21	1.654,22	1.750,81	1.902,11
Incremento económico entre niveles €/m ² c	1,00	95,50	33,06	82,36	121,11	144,42	166,01	96,59	151,30
Incremento porcentual entre niveles %	1,00	9,44	2,99	7,22	9,91	10,75	11,16	5,84	8,64
Valor repercusión suelo €/m ²	84,97	123,26	122,30	141,89	151,47	195,46	211,42	223,15	272,02
Porcentaje suelo/valor vivienda	8,40	11,13	10,73	11,60	11,27	13,13	12,78	12,75	14,30

En la zona 4, el valor de repercusión de la vivienda oscila entre 1.011,76 €/m² para el nivel bajo-bajo y 1.902,11 €/m² para el nivel alto-alto. De acuerdo con la capacidad adquisitiva de cada nivel para adquirir la superficie de la vivienda, resulta que el valor de ésta variará entre 60.706 € para el nivel bajo-bajo y 334.771 € para el nivel alto-alto.

Figura 45. Distancia a centro 4. Variación del valor de repercusión en función del nivel socioeconómico

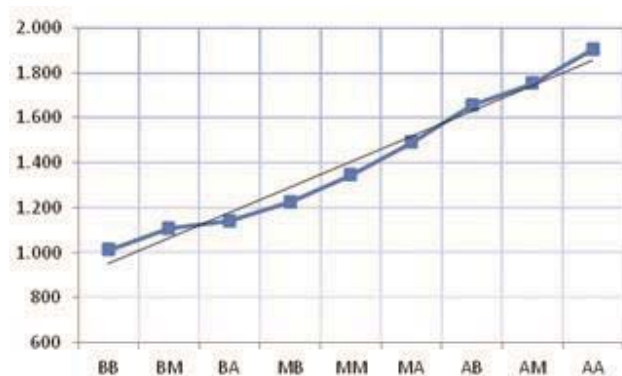
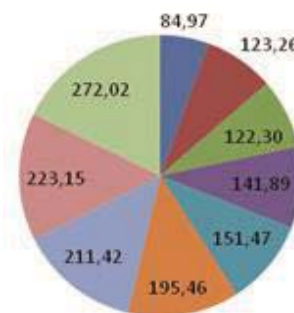


Figura 46. Valores de repercusión del suelo



Al igual que en los casos anteriores los valores de repercusión se adaptan a la línea de tendencia.

En este caso, el valor de repercusión del suelo, oscila de 84,97 €/m²c para el nivel bajo-bajo, que representa el 8,40% del valor de venta, a 272,02 €/m²c para el nivel alto-alto, que representa el 14,30% del valor de venta.

En resumen, el valor de la vivienda en este primer caso, teniendo en cuenta la superficie construida de cada nivel socioeconómico será:

Tabla 90. Valor de la vivienda según nivel socioeconómico y distancia a centro, antigüedad inferior a 5 años y resto de cualidades según criterio adoptado

Niveles	Superficie construida m ² c	Distancia a centro			
		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
Bajo-bajo	60,00	73.347	69.133	64.919	60.706
Bajo-medio	82,00	115.856	107.502	99.149	90.795
Bajo-alto	87,00	125.590	116.796	108.002	99.208
Medio-bajo	96,00	151.042	139.820	128.599	117.377
Medio-medio	105,00	180.405	167.302	154.200	141.098
Medio-alto	125,00	246.408	226.280	206.153	186.026
Alto-bajo	130,00	282.698	260.148	237.598	215.049
Alto-medio	146,00	335.806	309.076	282.348	255.618
Alto-alto	176,00	452.609	413.329	374.049	334.771

cantidades en euros, a excepción de la superficie construida

7.4.1.2 Variación del valor de repercusión de la vivienda de cada nivel socioeconómico en función de la distancia a centro

En este segundo caso abordaremos la influencia de los nueve niveles socioeconómicos, considerando una antigüedad de la vivienda inferior a 5 años, que el edificio tiene ascensor, y que el ancho de calle es mayor de 20 metros, manteniendo el resto de cualidades intrínsecas y extrínsecas indicadas en la tabla 83.

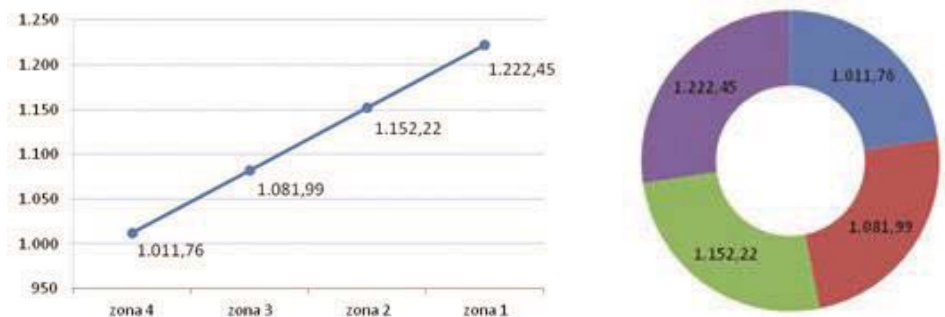
1. Nivel socioeconómico bajo-bajo. Es este supuesto analizaremos la variación del valor de repercusión de la vivienda y del suelo, para las viviendas que se encuentran localizadas en un nivel socioeconómico bajo-bajo, en función de la zona que ocupa en la ciudad (zonas 1, 2, 3 y 4).

Tabla 91. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico bajo-bajo en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m ² c)	1.011,76	1.081,99	1.152,22	1.222,45
Incremento económico entre zonas (€/m ² c)	1,00	70,23	70,23	70,23

Para este nivel socioeconómico, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas; teniendo un aumento de 70,23 €/m²c según se pasa de una zona a otra superior o viceversa. Las gráficas son las siguientes:

Figura 47. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico bajo-bajo según distancia a centro



2. Nivel socioeconómico bajo-medio. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico bajo-medio, y la zona de ubicación del bien, manteniéndose el resto de cualidades indicadas en el apartado anterior.

Tabla 92. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico bajo-medio en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m²c)	1.107,26	1.209,13	1.311,00	1.412,88
Incremento económico entre zonas (€/m²c)	1,00	101,87	101,87	101,88

Para este nivel socioeconómico, al igual que en el caso anterior, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas, aumentando en 101,87 €/m²c según se pasa de una zona a otra superior o viceversa. Las gráficas son las siguientes:

Figura 48. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico bajo-medio, según distancia a centro



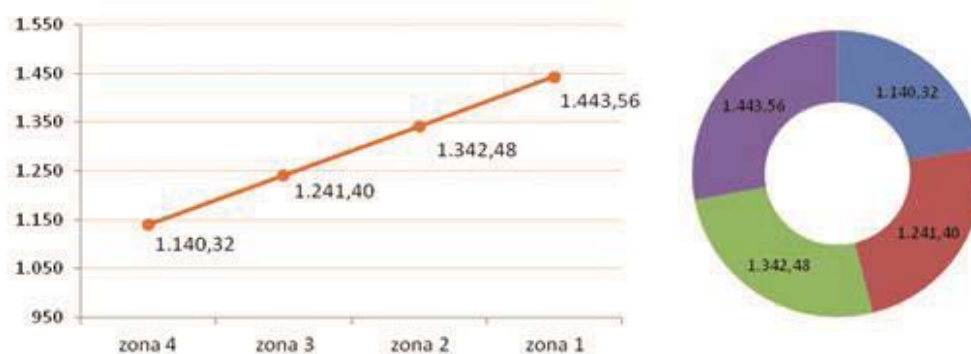
3. Nivel socioeconómico bajo-alto. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico bajo-alto, según la zona en la que se encuentre ubicado el inmueble, considerando que se mantienen las cualidades indicadas en los apartados anteriores.

Tabla 93. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico bajo-alto en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m ² c)	1.140,32	1.241,40	1.342,48	1.443,56
Incremento económico entre zonas (€/m ² c)	1,00	101,08	101,08	101,08

Para este nivel socioeconómico, al igual que en el caso anterior, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas, aumentando en 101,08 €/m²c según se pasa de una zona a otra superior, o de la superior a la inferior. Las gráficas son las siguientes:

Figura 49. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico bajo-alto, según distancia a centro



4. Nivel socioeconómico medio-bajo. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico medio-bajo, según la zona en la que se encuentre ubicada, considerando que se mantienen las cualidades indicadas en los apartados anteriores.

Tabla 94. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico medio-bajo en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m ² c)	1.222,68	1.339,57	1.456,46	1.573,35
Incremento económico entre zonas (€/m ² c)	1,00	116,89	116,89	116,89

Para este nivel socioeconómico, al igual que en los casos anteriores, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas, aumentando en 116,89 €/m² según se pasa de una zona a otra, superior o inferior. Las gráficas son las siguientes:

Figura 50. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico medio-bajo, según la distancia a centro



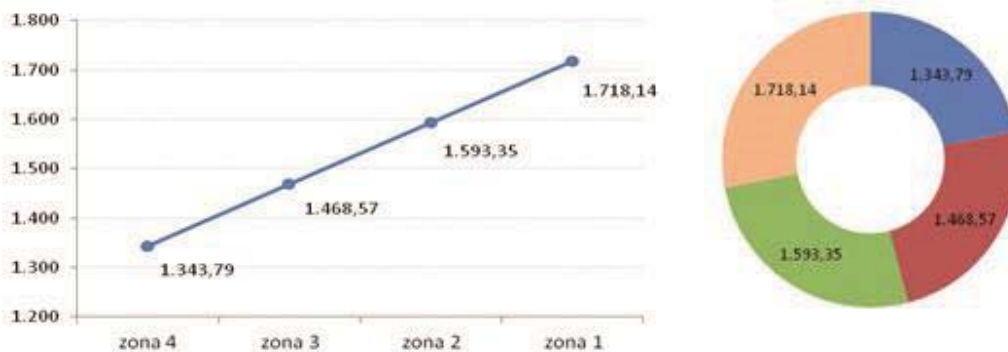
5. Nivel socioeconómico medio-medio. Valor de repercusión en función del nivel socioeconómico medio-medio, según la zona en la que se encuentre ubicada la vivienda, considerando que se mantienen las cualidades indicadas en los apartados anteriores.

Tabla 95. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico medio-medio en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m²c)	1.343,79	1.468,57	1.593,35	1.718,14
Incremento económico entre zonas (€/m²c)	1,00	124,78	124,78	124,79

Para este nivel socioeconómico, al igual que en los casos anteriores, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas, aumentando en 124,78 €/m²c según se pasa de una zona a otra, superior o inferior. Las gráficas son las siguientes:

Figura 51. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico medio-medio, según la distancia a centro



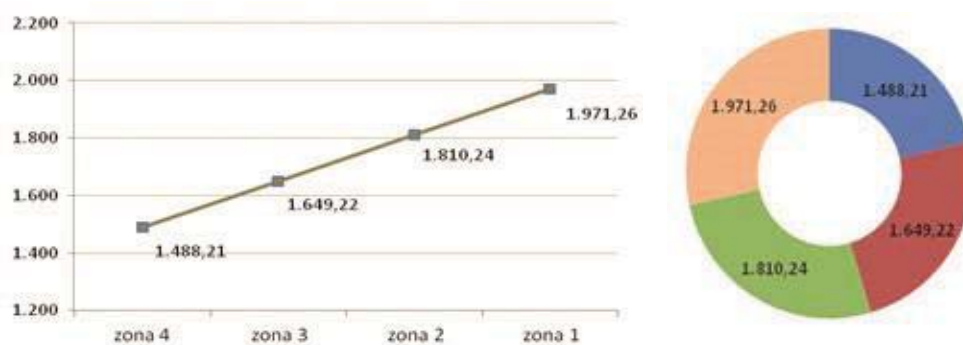
6. Nivel socioeconómico medio-alto. Valor de repercusión en función del nivel socioeconómico medio-alto, según la zona en la que se encuentre ubicado la vivienda, considerado que se mantienen las cualidades indicadas en los apartados anteriores.

Tabla 96. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico medio-alto en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m ² c)	1.343,79	1.468,57	1.593,35	1.718,14
Incremento económico entre zonas (€/m ² c)	1,00	161,01	161,02	161,02

Para este nivel socioeconómico, al igual que en los casos anteriores, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas, aumentando en 161,02 €/m²c según se pasa de una zona a otra, superior o inferior. Las gráficas son las siguientes:

Figura 52. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico medio-alto según la distancia a centro



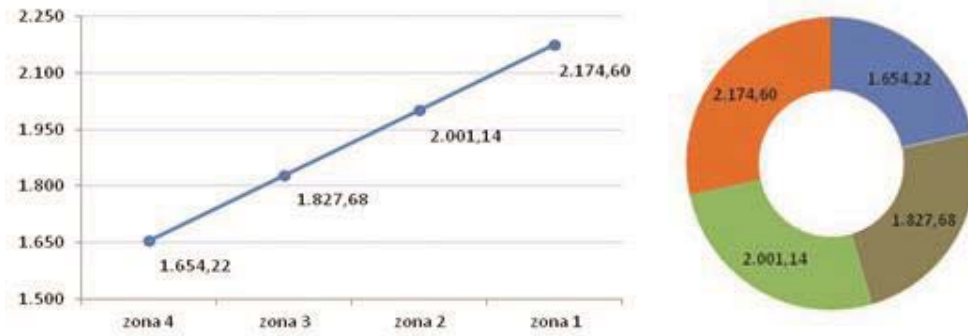
7. Nivel socioeconómico alto-bajo. Valor de repercusión en función del nivel socioeconómico alto-bajo, según la zona en la que se encuentre ubicado la vivienda, considerado que se mantienen las cualidades indicadas en los apartados anteriores.

Tabla 97. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico alto-bajo en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m ² c)	1.654,22	1.827,68	2.001,14	2.174,60
Incremento económico entre zonas (€/m ² c)	1,0	173,46	173,46	173,46

Para este nivel socioeconómico, al igual que en los casos anteriores, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas, aumentando en 173,46 €/m²c según se pasa de una zona a otra, superior o inferior. Las gráficas son las siguientes:

Figura 53. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico alto-bajo según la distancia a centro



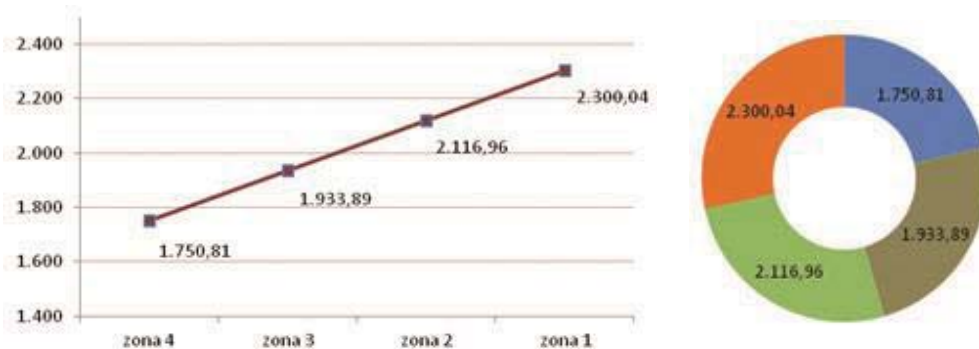
8. Nivel socioeconómico alto-medio. Valor de repercusión en función del nivel socioeconómico alto-medio, según la zona en la que se encuentre ubicado la vivienda, considerado que se mantienen las cualidades indicadas en los apartados anteriores.

Tabla 98. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico alto-medio en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m²c)	1.750,81	1.933,89	2.116,96	2.300,04
Incremento económico entre zonas (€/m²c)	1,0	183,08	183,07	183,08

Para este nivel socioeconómico, al igual que en los casos anteriores, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas, aumentando en 183,08 €/m²c según se pasa de una zona a otra, superior o inferior. Las gráficas son las siguientes:

Figura 54. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico alto-medio según la distancia a centro



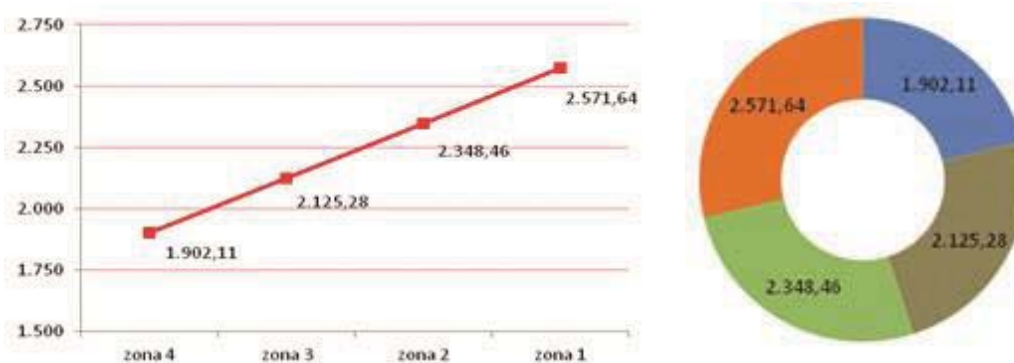
9. Nivel socioeconómico alto-alto. Valor de repercusión en función del nivel socioeconómico alto-alto, según la zona en la que se encuentre ubicado la vivienda, considerado que se mantienen las cualidades indicadas en los apartados anteriores.

Tabla 99. Variación del valor de repercusión en el nivel socioeconómico alto-alto en función de la distancia a centro

Distancia a centro	Zona 4	Zona 3	Zona 2	Zona 1
Valor de repercusión (€/m ² c)	1.902,11	2.125,28	2.348,46	2.571,64
Incremento económico entre zonas (€/m ² c)	1,0	223,17	223,18	223,18

Para este nivel socioeconómico, al igual que en los casos anteriores, se mantiene constante el incremento del valor de repercusión entre zonas, aumentando en 223,18 €/m²c según se pasa de una zona a otra, superior o inferior. Las gráficas son las siguientes:

Figura 55. Valor de repercusión de la vivienda en función del nivel socioeconómico alto-alto según la distancia a centro



7.4.1.3 Variación del valor de repercusión de la vivienda en función de la antigüedad y de la distancia a centro, manteniéndose el nivel socioeconómico y el resto de cualidades indicadas en la tabla 83.

A continuación vamos a analizar los casos 14, 59, 104 y 113 en función de la distancia a centro y antigüedad manteniendo el nivel socioeconómico y el resto de cualidades indicadas en la tabla 83.

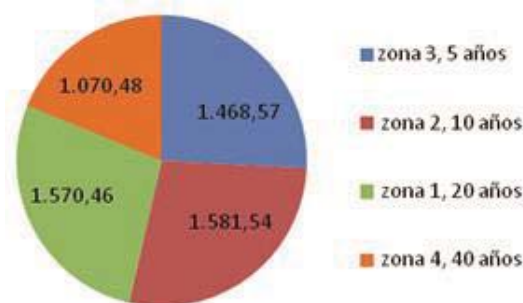
Tabla 100. Cualidades. Casos 14, 59, 104 y 113

Casos	Nivel socioeconómico	Distancia a centro	Antigüedad
14	medio-medio	Zona 3	4 años
59	medio-medio	Zona 2	10 años
104	medio-medio	Zona 1	20 años
113	medio-medio	Zona 4	40 años

Tabla 101. Valores de venta y cualidades de valor de los casos 14, 59, 104 y 113

Casos	Nivel socioeconómico		Distancia a centro		Antigüedad		Valor de repercusión vivienda
14	medio-medio	1,43	Zona 3	2,00	4 años	0,10	1.468,57 €
59	medio-medio	1,43	Zona 2	3,00	10 años	0,14	1.581,54 €
104	medio-medio	1,43	Zona 1	4,00	20 años	0,22	1.570,46 €
113	medio-medio	1,43	Zona 4	1,00	40 años	0,38	1.070,48 €

Figura 56. Variación del valor de repercusión de la vivienda en función de la distancia a centro y la antigüedad



7.4.2 DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE BASE DE REPERCUSIÓN DEL SUELO V_B

El método del análisis cualitativo, fija un único coeficiente base de repercusión del suelo para viviendas (V_B) en 84 €/m² construidos. La discriminación del valor en cualquier área geográfica del territorio español se establece en función de los nueve niveles socioeconómicos, de manera que el propio nivel socioeconómico se encarga de establecer los diferentes valores de repercusión en cada zona.

No obstante, con objeto de extender la aplicación del método a todas las situaciones posibles, se considera necesario ampliar el abanico de dicho coeficiente base, teniendo en cuenta la distribución de gastos que la unidad familia o unidad de convivencia destina a la vivienda. Para ello, consideramos, por una parte, la distribución de gastos por comunidades autónomas en el período 2005-2015, y por otra el gasto por tamaño de municipio: tablas 71, 72, 73 y 76 y figura 35.

Tabla 102. Determinación del coeficiente base de repercusión del suelo vivienda

Comunidad autónoma	Total €	Vivienda €	Índice gasto medio hogar	Coficiente V_B MAX. €/m ² c	Coficiente V_B MIN. €/m ² c
Andalucía	26.978,91	7.313,02	0,84	84	79
Aragón	28.165,26	8.742,40	1,01	84	79
Asturias, principado de	27.687,08	8.050,11	0,93	84	79

Comunidad autónoma	Total €	Vivienda €	Índice gasto medio hogar	Coefficiente V _B MAX. €/m ² c	Coefficiente V _B MIN. €/m ² c
Baleares, Islas	30.384,75	9.605,55	1,11	97	84
Canarias	25.069,64	6.805,19	0,78	84	79
Cantabria	29.249,09	8.712,57	1,00	84	79
Castilla y León	26.412,38	7.710,46	0,89	84	79
Castilla La Mancha	25.762,68	7.651,25	0,88	84	79
Cataluña	31.731,99	9.873,91	1,14	97	84
Comunidad Valenciana	26.994,11	7.794,27	0,90	84	79
Extremadura	23.626,53	6.252,45	0,72	84	79
Galicia	27.784,10	7.438,01	0,86	84	79
Madrid, Comunidad de	34.661,37	11.237,17	1,30	97	84
Murcia, Región de	27.947,51	7.426,81	0,86	84	79
Navarra, Comunidad Foral	33.379,22	9.979,22	1,15	97	84
País Vasco	33.417,28	10.958,80	1,26	97	84
Rioja, La	27.346,56	8.423,20	0,97	84	79
Ceuta	29.637,32	7.063,80	0,81	84	79
Melilla	29.220,68	6.738,05	0,78	84	79
Total Nacional	29.201,72	8.674,22	1,00	84	79

V_B MÁX., municipios con población superior a 50.000 h. V_B MIN. municipios con población inferior a 50.000 h.

En consecuencia, el coeficiente base de repercusión del suelo (V_B), con carácter general tiene un valor de 84 €/m² construidos para ciudades con población superior a 50.000 habitantes, excepto en las Comunidades de Cataluña, Madrid, Islas Baleares, Navarra y País Vasco, cuyo coeficiente base es de 97 €/m² construido.

Por otra parte, el coeficiente base de repercusión del suelo (V_B) para las ciudades con población inferior a 10.000 habitantes es de 79 €/m² construidos, a excepción de las comunidades autónomas antes indicadas, que en este caso el coeficiente base es de 84 €/m² construidos.

Validación de la metodología propuesta

Capítulo 8

ÍNDICE

8.1 INTRODUCCIÓN	389
8.2 VALIDACIÓN BASADA EN MODELO DE RED NEURANAL ARTIFICIAL Y MODELO DE REGRESIÓN	390
8.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA ANALIZADA	390
8.2.2 DESCRIPCIÓN PREVIA	393
8.2.3 REDUCCIÓN DE DIMENSIÓN DE LAS VARIABLES EXPLICATIVAS.....	403
8.2.4 ESTIMACIÓN DE VALORES	400
8.2.4.1 Aplicación basada en un modelo de Red Neuronal Artificial.....	404
8.2.4.2 Aplicación basada en un modelo de regresión	408
8.3 COMPROBACIÓN DE VALORES EN LOS CASOS CONSIDERADOS.....	410
8.4 APLICACIÓN DIRECTA DEL MÉTODO DEL ANÁLISIS CUALITATIVO A LA VALORACIÓN DE TRES VIVIENDAS CONCRETAS.....	414
8.4.1 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 1.....	417
8.4.2 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 2.....	420
8.4.3 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 3.....	424

8.1 INTRODUCCIÓN

Según se ha expuesto al describir el método del análisis cualitativo, al no disponer del trabajo de investigación que dio como resultado el establecimiento de las distintas cualidades de valor de la vivienda y por extensión la asignación de los diferentes coeficientes de parametrización a cada una de ellas, cabe, en principio, catalogar este método como empírico, cuya validación puede realizarse por la práctica habitual profesional.

En este sentido se ha podido contrastar la veracidad del método mediante diversas fuentes que a su vez se complementan: académica y profesional.

Desde el punto de vista académico, el método del análisis cualitativo se ha dado a conocer a los profesionales de la valoración a través de cursos de especialización impartidos por toda la geografía española, en colegios profesionales y universidades y su utilización se ha puesto en un mismo plano junto con el resto de los métodos de valoración denominados tradicionales, sometiéndose así a la sana crítica profesional especializada.

A partir de la publicación del método en el año 1994 por el Servicio de Publicaciones de la Universidad Politécnica de Valencia, hasta la actualidad, se han impartido más de 250 cursos, superando la asistencia los 5.700 alumnos de postgrado.

Por una parte, en el ámbito profesional, es de destacar que dicho método ha sido utilizado durante más de 17 años por los profesionales pertenecientes a la *Sociedad Española de Valoradores, Propiedad y Patrimonio* asociación sin ánimo de lucro, desde su constitución en el año 1997 hasta su disolución en el año 2014.

Este método se ha utilizado en la valoración de diversos inmuebles: suelo para uso residencial; suelo para uso industrial; vivienda plurifamiliar; vivienda unifamiliar; edificio residencial; oficina; local comercial; plaza de aparcamiento; trastero, nave industrial en polígono industrial y nave industrial en asentamiento urbano.

Las finalidades de la valoración también han sido variadas: valoraciones realizadas a instancias de diversas administraciones públicas y valoraciones privadas, tales como expedientes de expropiación, herencias, embargos, asesoría en compraventas, desarrollo de promociones inmobiliarias, etc.

Por otra parte, este método ha sido utilizado más recientemente, a partir del año 2015 por el Instituto Tecnológico de Valoradores (INTEV), asociación sin ánimo de lucro que desarrolla su actividad en el sector de la valoración de bienes muebles e inmuebles.

En concreto en los últimos seis meses los profesionales de INTEV, a modo de comprobación del método, han venido aplicado los nuevos criterios y coeficientes definidos para cada nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda plurifamiliar y unifamiliar, con resultados satisfactorios.

Por otra parte, en el ámbito que nos ocupa, se ha analizado el comportamiento de los 1.296 casos expuestos en el capítulo anterior, aplicando una Red Neuronal Artificial. Asimismo, también se han analizado los resultados obtenidos de los citados casos mediante un modelo de regresión. A mayor abundamiento, y teniendo en cuenta los resultados de la RNA, se ha ampliado la muestra en 1.080 casos más, analizando el comportamiento de los resultados obtenidos, comprobando la validez de los K_i obtenidos.

Por último se ha recurrido a la validación del método mediante la aplicación de los coeficientes a tres casos reales de valoración de la vivienda.

8.2 VALIDACIÓN BASADA EN MODELO DE RED NEURONAL ARTIFICIAL Y MODELO DE REGRESIÓN

La base de datos de criterios de valoración incluye 1.296 casos que no son representativos del parque de viviendas, ya que la distribución porcentual de las viviendas es distinto según la antigüedad, tal y como podemos comprobar en la tabla 5, así, por ejemplo, las viviendas con menos de 50 años de antigüedad representan el 77,23% del parque. Aunque ello no quiere decir que dichos casos no existan en la realidad, sino que forman unos criterios para calcular el valor de una vivienda en función de sus características.

8.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA ANALIZADA

Siguiendo el criterio mantenido en las tablas 83 y 84, se contemplan las siguientes cualidades:

- 25 variables internas a cada vivienda (nombre $X...$)
- 18 variables externas (nombre $Y...$)
- 2 variables de valoración ($ZValor$, con el valor del metro cuadrado, y $ZValorSuelo$, con el valor de repercusión).

A partir del valor del metro cuadrado y la superficie, se obtiene el valor final Z .

No constituyen ninguna muestra tomada en una población, por lo que, a menos que se pueda establecer una ponderación en función del número de viviendas de cada tipo existentes en un área geográfica, los resultados no son extrapolables.

Las variables disponibles son

XAscen	Ascensor
Xedad	Edad
XAncho	Ancho de la calle
XCarpInter	Carpintería interior
XCarpExt	Carpintería exterior
XSaneamiento	Saneamiento
XGriferia	Grifería
XSolado	Solado
XPuerta	Puerta de entrada
XAislamiento	Aislamiento
XInstElec	Instalación eléctrica
XInstAgua	Instalación de agua
XCalefaccion	Calefacción
XRefrigeracion	Refrigeración
XInstGas	Instalación de gas
XVideoPort	Video portero
XTabiInt	Tabiquería interior
XNivelCons	Nivel de construcción
XSupConsN	Superficie construida (Nivel)
XSupConsNom	Superficie construida (Nominal)
XArmariosE	Armarios empotrados
XArmariosA	Armarios altos (cocina)
XArmariosB	Armarios bajos (cocina)
XOrientacion	Orientación (valor)
XAltura	Altura (valor)
YAntigüedad	Antigüedad
YEstCons	Estado de conservación
YAisAcus	Aislamientos acústicos
YSepViv	Separación entre viviendas
YAcabFac	Acabados de fachadas

YAscensor	Ascensor
YNivSoc	Nivel socioeconómico
YDistCen	Distancia al centro
YAnchoCal	Ancho de la calle
YCarCal	Carácter de la calle
YNivUrb	Nivel de la urbanización
YProxRecPub	Proximidad reconocimiento público
YCalStoEdif	Calidad del stock edificado
YComunica	Comunicaciones
YEquiDepEsc	Equipamiento deportivo escolar
YEquiSoc	Equipamiento social
YZonasVer	Zonas verdes y espacios
YDistCenCom	Distancia a centro comercial
ZValor	Valor de repercusión
ZValorSuelo	Valor del suelo
Z	Valor calculado

Las variables incluidas en la base de datos están correladas, y cabe reducir su dimensión. Esta circunstancia no debe extrañar, ya que de entre la infinidad de combinaciones posibles que ofrece el método del análisis cualitativo, se ha elegido una muestra parcial, tomado un gran número de cualidades los mismos valores. Así, algunas variables de la base de datos toman siempre el mismo valor, por lo que no son utilizables:

- La tabiquería interior
- La orientación, con valor 0.05
- La altura, valorada siempre en 0.03
- Estado de conservación: solo igual a 0.001
- La separación entre viviendas: 0.001
- Los acabados de fachadas: 0.03
- Carácter de la calle: 0
- Nivel de urbanización: 0.015
- Proximidad a reconocimiento público: 0
- Comunicaciones: 0.03

- Equipamiento deportivo escolar: 0.035
- Equipamiento social: 0.01
- Zonas verdes: 0.01
- Distancia a centro comercial: 0.02

Estas variables no son, pues, utilizables.

La variable *ZValor* se obtiene mediante las 43 variables X e Y, mediante un algoritmo indeterminado, posiblemente a partir de las 43 variables anteriores.

La variable *Z* se obtiene a partir de ésta y los metros construidos. En principio debe depender de las distintas variables explicativas, aunque para elaborar un modelo sería necesario disponer de la estructura del mercado. El valor de una vivienda en el mercado de la oferta no tiene por qué coincidir con *Z*.

8.2.2 DESCRIPCIÓN PREVIA

Las variables incluidas en la base de datos en la mayor parte son numéricas, aunque algunas toman unos pocos valores discretos.

Las variables X e Y aparecen descritas a continuación

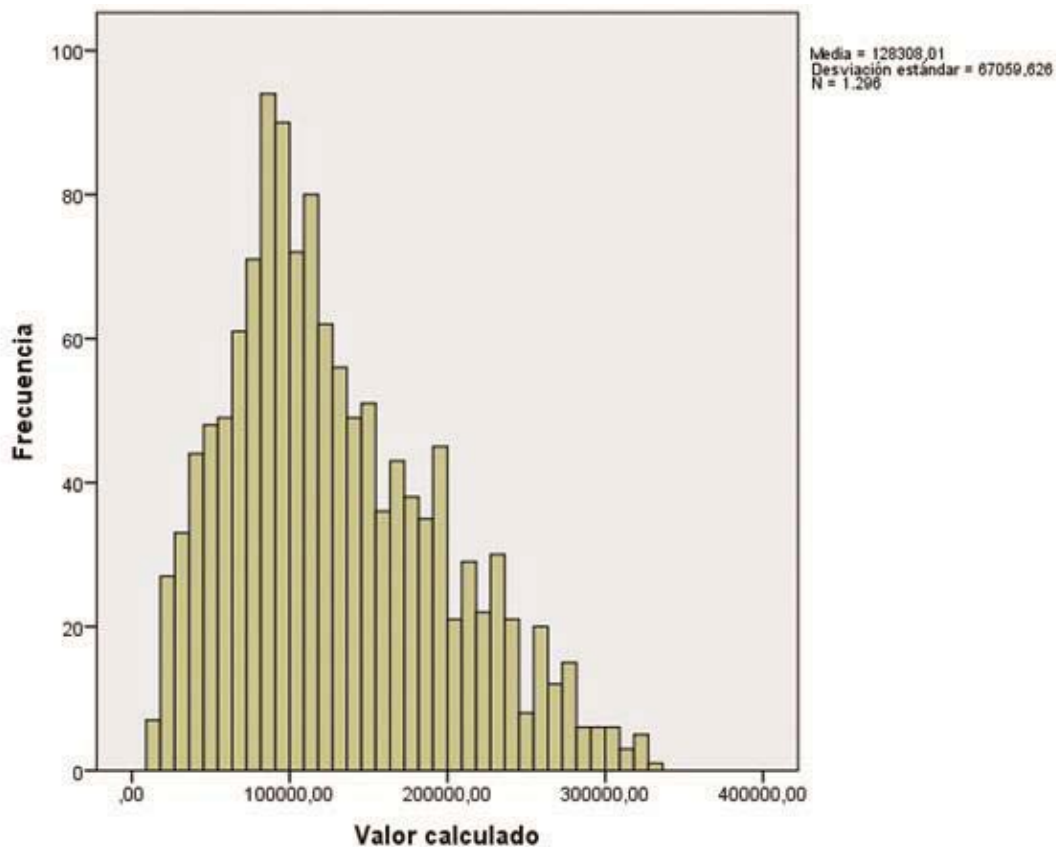
Estadísticos descriptivos

Cualidades	Media	Desviación estándar	N de análisis
Carpintería interior	,023167	,0170066	1296
Carpintería exterior	,023167	,0170066	1296
Saneamiento	,019167	,0135155	1296
Grifería	,014667	,0108144	1296
Solado	,023167	,0170066	1296
Puerta de entrada	,023167	,0170066	1296
Aislamiento	,018833	,0157002	1296
Instalación eléctrica	,044000	,0340082	1296
Instalación de agua	,044000	,0373768	1296
Calefacción	,032333	,0252387	1296
Refrigeración	,032333	,0252387	1296
Instalación de gas	,032333	,0252387	1296
Video portero	,070944	,0250435	1296
Nivel de construcción	1,245108	,1063629	1296
Superficie construida (Nivel)	100,986667	15,1445743	1296
Superficie construida (Nominal)	111,888889	33,8079975	1296
Armarios empotrados	,005881	,0047294	1296
Armarios altos (cocina)	,024846	,0191218	1296
Armarios bajos (cocina)	,028333	,0192955	1296

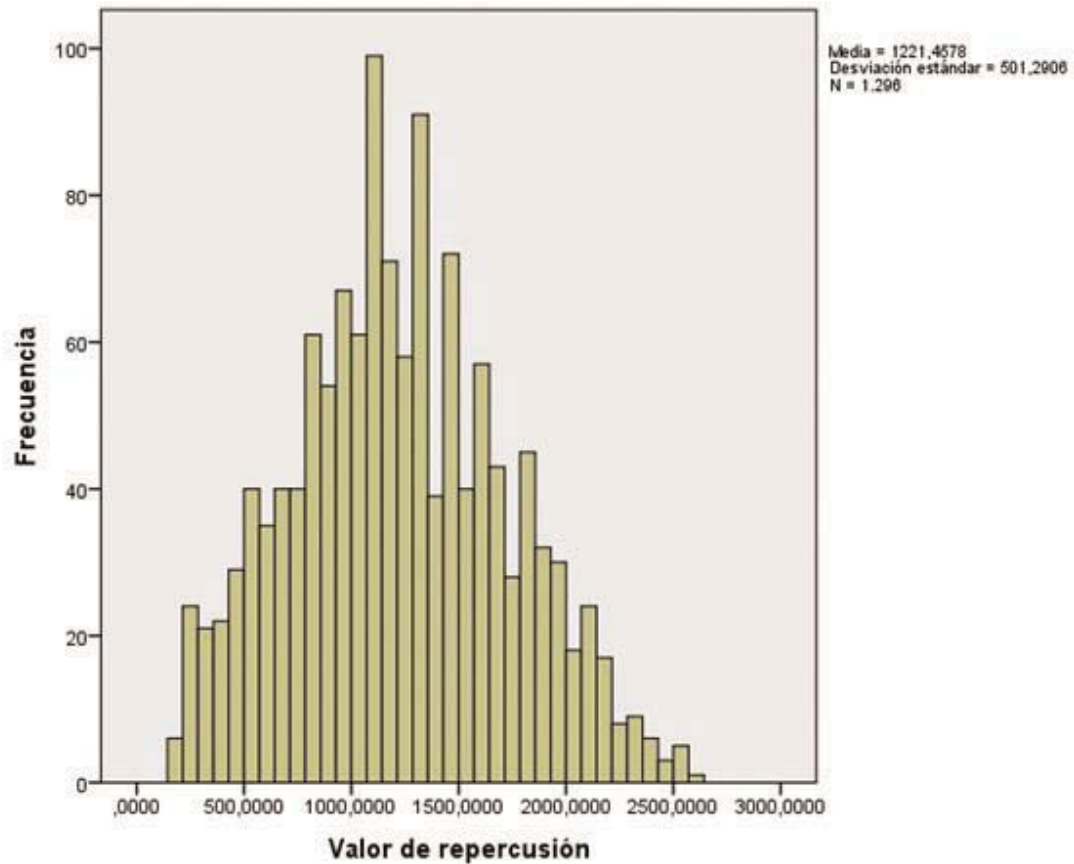
Estadísticos descriptivos

Cualidades de valor	Media	Desviación estándar	N de análisis
Antigüedad	,327500	,1913361	1296
Aislamientos acústicos	,001667	,0004716	1296
Ascensor	,350000	,3501351	1296
Nivel socioeconómico	1,477778	,2611575	1296
Distancia al centro	2,500000	1,1184656	1296
Ancho de la calle	,053333	,0368321	1296
Calidad del stock edificado	,005333	,0036832	1296

La valoración de los 1.296 casos contenida en la variable Z (valor calculado a partir de la superficie construida y el coste unitario) se tabulan a continuación:



La tabulación de la variable *ZValor* o coste del metro cuadrado se muestra a continuación:



Bastantes variables, aunque numéricas, toman valores aislados; se tabulan a continuación:

Carpintería interior

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0225	288	22,2
,0300	144	11,1
,0375	144	11,1
,0400	144	11,1
,0500	144	11,1
Total	1296	100,0

El motivo de que la cuarta clase es doblemente frecuente se debe al criterio de valoración utilizado en los casos propuestos (véase tabla 83). Esta circunstancia ocurre en otras variables.

Carpintería exterior

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0225	288	22,2
,0300	144	11,1
,0375	144	11,1
,0400	144	11,1
,0500	144	11,1
Total	1296	100,0

Saneamiento

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0180	216	16,7
,0225	72	5,6
,0240	72	5,6
,0300	288	22,2
,0375	216	16,7
Total	1296	100,0

Grifería

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0120	216	16,7
,0160	72	5,6
,0200	216	16,7
,0225	72	5,6
,0250	144	11,1
,0300	72	5,6
,0375	72	5,6
Total	1296	100,0

Solado

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0225	288	22,2
,0300	144	11,1
,0375	144	11,1
,0400	144	11,1
,0500	144	11,1
Total	1296	100,0

Puerta de entrada

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0225	288	22,2
,0300	144	11,1
,0375	144	11,1
,0400	144	11,1
,0500	144	11,1
Total	1296	100,0

Aislamiento

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0010	432	33,3
,0040	54	4,2
,0200	432	33,3
,0400	378	29,2
Total	1296	100,0

Instalación eléctrica

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0375	144	11,1
,0500	144	11,1
,0600	144	11,1

,0625	144	11,1
,0800	144	11,1
,1000	144	11,1
Total	1296	100,0

Instalación de agua

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0375	288	22,2
,0500	144	11,1
,0625	144	11,1
,0900	144	11,1
,1125	144	11,1
Total	1296	100,0

Calefacción

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0300	288	22,2
,0400	144	11,1
,0500	144	11,1
,0600	144	11,1
,0750	144	11,1
Total	1296	100,0

Refrigeración

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0300	288	22,2
,0400	144	11,1
,0500	144	11,1
,0600	144	11,1
,0750	144	11,1
Total	1296	100,0

Instalación de gas

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0025	144	11,1
,0300	288	22,2
,0400	144	11,1
,0500	144	11,1
,0600	144	11,1
,0750	144	11,1
Total	1296	100,0

Video portero

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0080	6	,5
,0800	1146	88,4
Total	1296	100,0

Nivel de construcción

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
1,1300	288	22,2
1,1420	288	22,2
1,2700	288	22,2
1,3500	2	,2
1,3520	286	22,1
1,4180	144	11,1
Total	1296	100,0

Superficie construida (Nivel)

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
82,5600	288	22,2
91,2000	288	22,2
102,0000	288	22,2
108,0000	144	11,1
121,6800	144	11,1
127,6800	144	11,1
Total	1296	100,0

Superficie construida (Nominal)

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
60,0000	144	11,1
82,0000	144	11,1
87,0000	144	11,1
96,0000	144	11,1
105,0000	144	11,1
125,0000	144	11,1
130,0000	144	11,1
146,0000	144	11,1
176,0000	144	11,1
Total	1296	100,0

Armarios empotrados

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0008	144	11,1
,0013	48	3,7
,0020	96	7,4
,0023	288	22,2
,0040	48	3,7
,0050	48	3,7
,0053	48	3,7
,0060	96	7,4
,0080	96	7,4
,0100	288	22,2
,0150	48	3,7
,0200	48	3,7
Total	1296	100,0

Armarios bajos (cocina)

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0030	72	5,6
,0225	288	22,2
,0300	72	5,6
,0400	144	11,1
,0500	432	33,3
Total	1296	100,0

Armarios altos (cocina)

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0015	144	11,1
,0020	144	11,1
,0023	72	5,6
,0053	24	1,9
,0080	48	3,7
,0100	48	3,7
,0200	24	1,9
,0225	216	16,7
,0300	144	11,1
,0400	72	5,6
,0500	360	27,8
Total	1296	100,0

Antigüedad

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,1000	216	16,7
,1400	216	16,7
,2200	216	16,7
,3800	216	16,7
,5000	216	16,7
,6250	216	16,7
Total	1296	100,0

Aislamientos acústicos

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0010	432	33,3
,0020	864	66,7
Total	1296	100,0

Ascensor

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0000	648	50,0
,7000	648	50,0
Total	1296	100,0

Nivel socioeconómico

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
1,1400	144	11,1
1,2100	144	11,1
1,2500	144	11,1
1,3100	144	11,1
1,4300	144	11,1
1,5500	144	11,1
1,7000	144	11,1
1,8000	144	11,1
1,9100	144	11,1
Total	1296	100,0

Distancia al centro

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
1,0000	324	25,0
2,0000	324	25,0
3,0000	324	25,0
4,0000	324	25,0
Total	1296	100,0

Ancho de la calle

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0100	432	33,3
,0500	432	33,3
,1000	432	33,3
Total	1296	100,0

Calidad del stock edificado

Valoración de la cualidad	Frecuencia	Porcentaje
,0010	432	33,3
,0050	432	33,3
,0100	432	33,3
Total	1296	100,0

8.2.3 REDUCCIÓN DE DIMENSIÓN DE LAS VARIABLES EXPLICATIVAS

El primer grupo de variables explicativas (X...) están correladas entre sí. Al realizar un análisis en componentes sobre éstas, se tiene

Varianza total explicada

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de extracción de cargas al cuadrado		
	Total	% de varianza	% acumulado	Total	% de varianza	% acumulado
1	12,643	66,545	66,545	12,643	66,545	66,545
2	3,841	20,215	86,760	3,841	20,215	86,760
3	,776	4,086	90,846			
4	,660	3,473	94,319			
5	,421	2,215	96,534			
6	,258	1,357	97,891			
7	,178	,936	98,827			
8	,108	,566	99,394			
9	,055	,290	99,684			
10	,026	,139	99,823			
11	,022	,115	99,937			
12	,012	,063	100,000			
13	6,452E-7	3,396E-6	100,000			
14	2,026E-17	1,066E-16	100,000			
15	4,391E-18	2,311E-17	100,000			
16	,000	,000	100,000			
17	-3,876E-32	-2,040E-31	100,000			
18	-5,283E-19	-2,781E-18	100,000			
19	-2,726E-15	-1,435E-14	100,000			

Método de extracción: análisis de componentes principales.

Las dos primeras componentes explican el 86.76% de la varianza de estas variables X.

Matriz de componente^a

Cualidad	Componente	
	1	2
Carpintería interior	,964	,260
Carpintería exterior	,964	,260
Saneamiento	,950	,251
Grifería	,851	,201
Solado	,964	,260
Puerta de entrada	,964	,260
Aislamiento	,490	-,748
Instalación eléctrica	,925	,327
Instalación de agua	,951	,233
Calefacción	,963	,252
Refrigeración	,963	,252
Instalación de gas	,963	,252
Video portero	,521	-,213
Nivel de construcción	-,540	,783
Superficie construida (Nivel)	-,533	,781
Superficie construida (Nominal)	-,529	,782

Armarios empotrados	,770	-,438
Armarios altos (cocina)	,521	-,545
Armarios bajos (cocina)	,724	-,432

Método de extracción: análisis de componentes principales.
a. 2 componentes extraídos.

La primera está asociada a las calidades y dotaciones interiores y la segunda al tamaño de la vivienda.

Las variables externas están correladas aunque en menor grado; las dos primeras componentes sólo explican el 54.56% de la varianza total.

Varianza total explicada

Componente	Autovalores iniciales			Sumas de extracción de cargas al cuadrado		
	Total	% de varianza	% acumulado	Total	% de varianza	% acumulado
1	2,819	40,271	40,271	2,819	40,271	40,271
2	1,000	14,286	54,556	1,000	14,286	54,556
3	1,000	14,286	68,842			
4	1,000	14,286	83,128			
5	1,000	14,286	97,413			
6	,132	1,883	99,296			
7	,049	,704	100,000			

Método de extracción: análisis de componentes principales.

Matriz de componente^a

Cualidades de valor	Componente	
	1	2
Antigüedad	,000	,115
Aislamientos acústicos	-,955	,000
Ascensor	,000	,775
Nivel socioeconómico	,974	,000
Distancia al centro	,000	-,069
Ancho de la calle	,000	,618
Calidad del stock edificado	,979	,000

Método de extracción: análisis de componentes principales.
a. 2 componentes extraídos.

8.2.4 ESTIMACIÓN DE VALORES

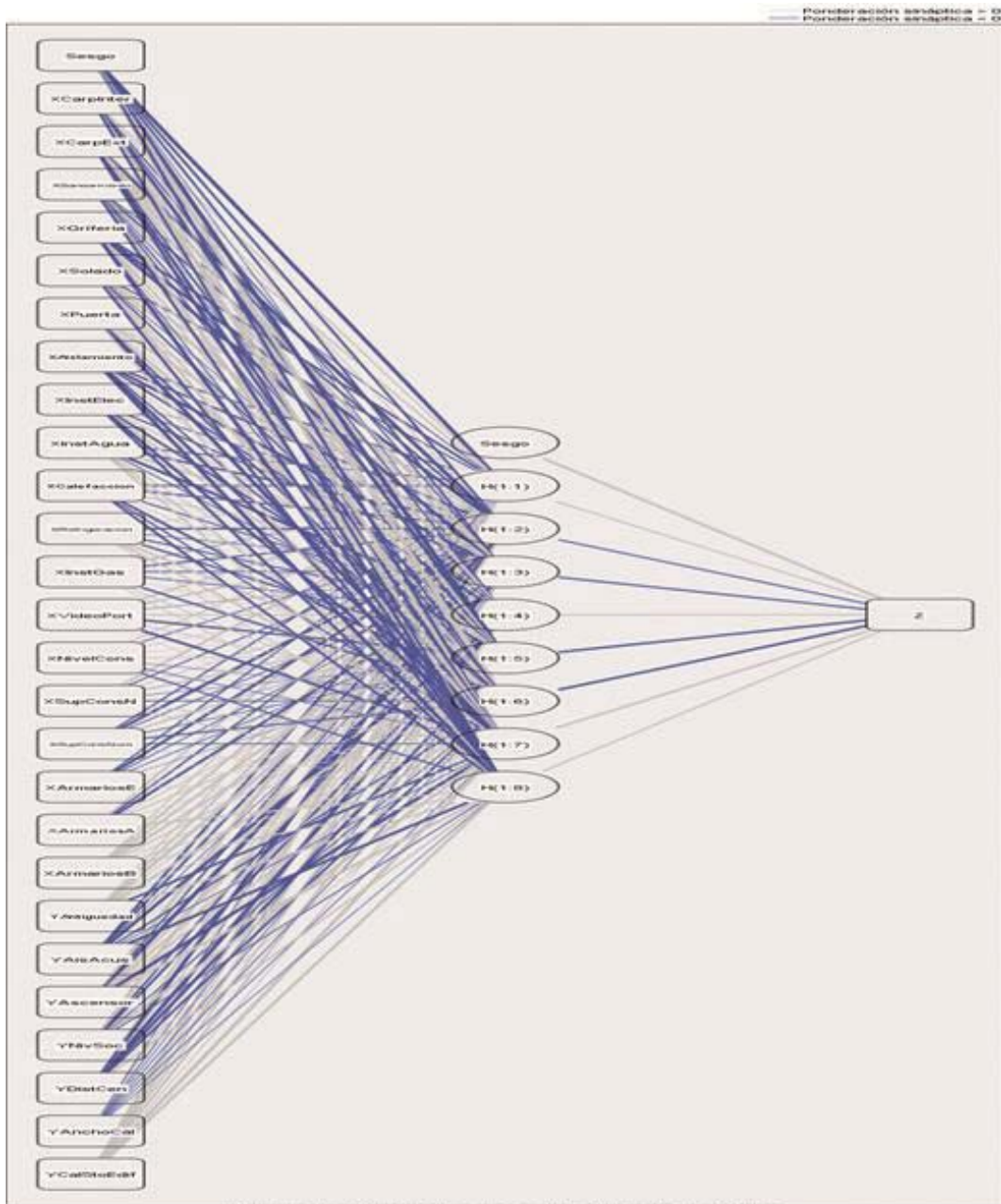
Aunque los valores de partida se han obtenido de forma empírica y no a través del mercado de la oferta, se aborda la especificación de dos modelos: uno basado en una red neuronal y otro en un modelo de regresión.

8.2.4.1 Aplicación basada en un modelo de Red Neuronal Artificial

En el primer modelo se ha utilizado una red neuronal descriptiva del valor asignado a una vivienda mediante un perceptrón multicapa.

Resumen de procesamiento de casos

		N	Porcentaje
Ejemplo	Entrenamiento	908	70,1%
	Pruebas	388	29,9%
Válido		1296	100,0%
Excluido		0	
Total		1296	



Resumen del modelo

Entrenamiento	Error de suma de cuadrados	,875
	Error relativo	,002
	Regla de parada utilizada	1 paso(s) consecutivo(s) sin disminución del error ^a
	Tiempo de entrenamiento	0:00:00,30
Pruebas	Error de suma de cuadrados	,471
	Error relativo	,002

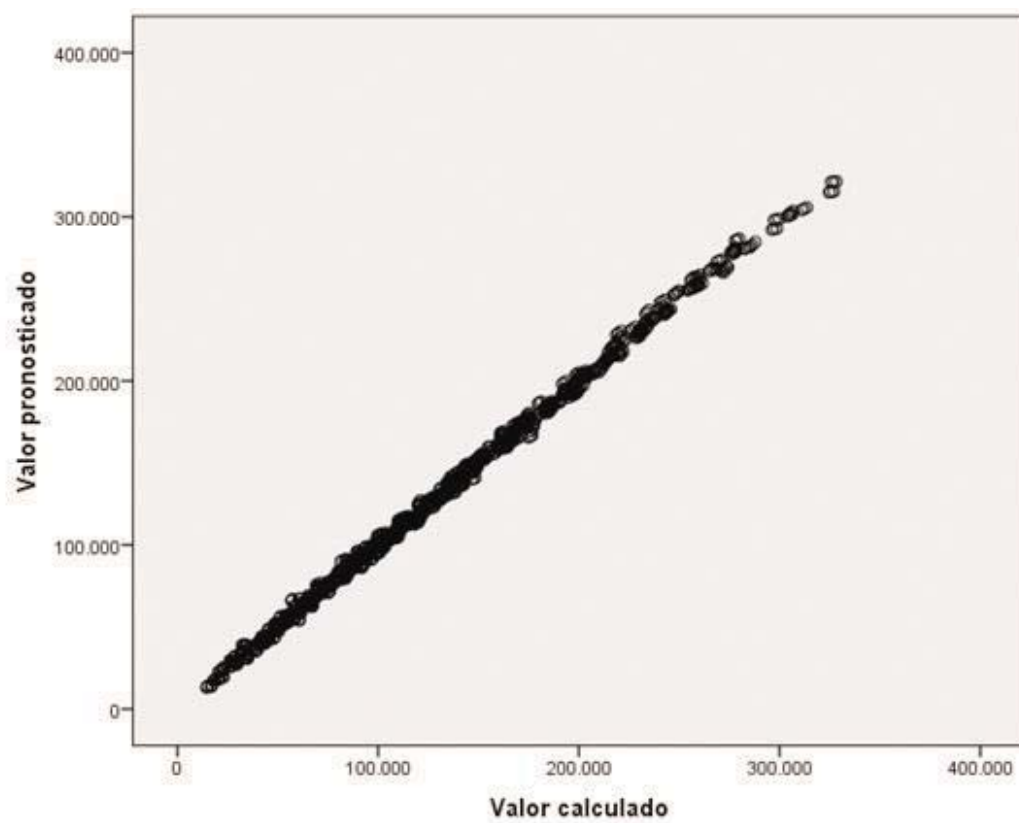
Variable dependiente: Valor calculado

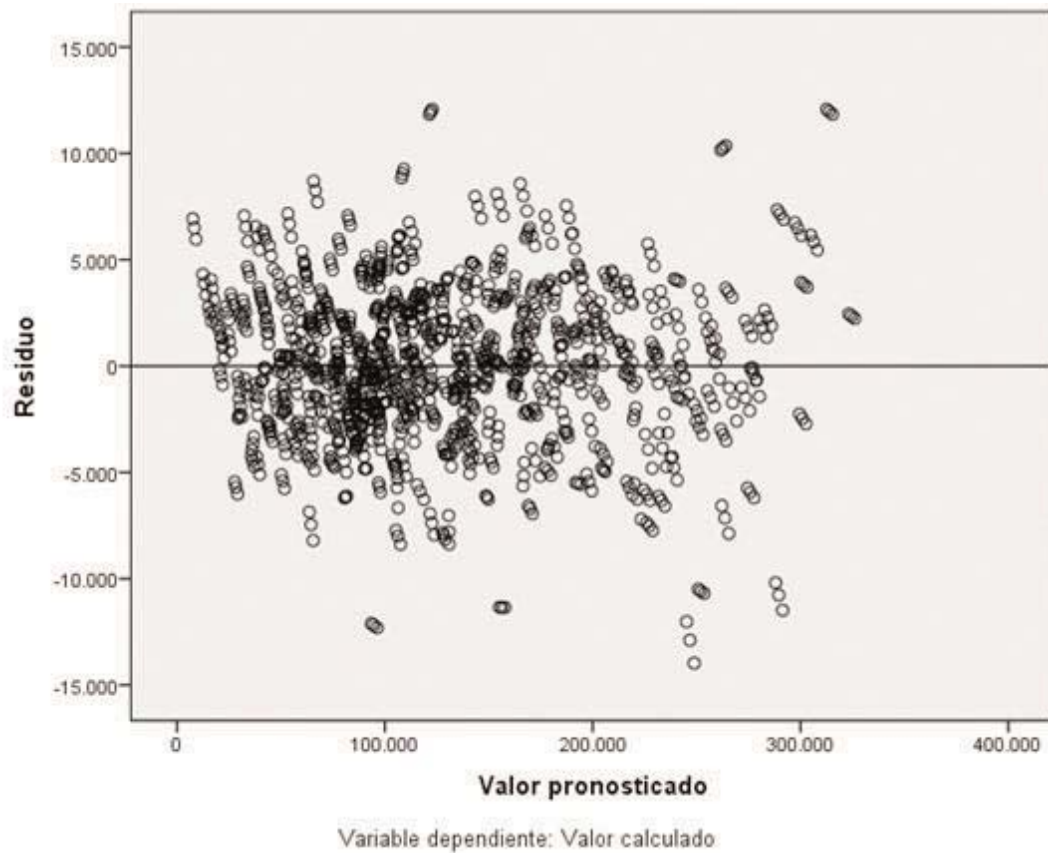
a. Los cálculos de error se basan en la muestra de comprobación.

Estimaciones de parámetro

Predictor	Pronosticado									
	Capa oculta 1								Capa de salida	
	H(1:1)	H(1:2)	H(1:3)	H(1:4)	H(1:5)	H(1:6)	H(1:7)	H(1:8)	Z	
Capa de entrada	(Sesgo)	-,557	-,207	-,185	-,007	-,789	,879	-,291	,054	
	XCarpInter	,119	,060	-,087	-,109	-,337	,112	,433	-,214	
	XCarpExt	,152	-,563	,442	,344	,282	-,138	-,281	-,328	
	XSaneamiento	-,048	-,192	,322	-,018	-,095	-,092	,348	-,248	
	XGriferia	-,285	-,410	-,530	,023	,211	,147	-,032	-,405	
	XSolado	-,139	,285	,349	-,010	-,139	,183	,289	-,268	
	XPuerta	,030	,190	,305	,015	,397	-,199	-,444	,152	
	XAislamiento	-,240	-,291	-,553	-,236	,011	-,141	-,350	-,444	
	XInstElec	-,009	-,113	-,186	,136	-,283	,215	-,357	-,292	
	XInstAgua	-,258	-,424	,703	-,638	-,091	,119	,248	,208	
	XCalefaccion	-,288	-,332	,188	-,190	,027	-,344	-,144	-,285	
	XRefrigeracion	,164	-,455	-,094	-,254	-,313	,384	,310	,069	
	XInstGas	-,016	-,314	-,217	-,173	,025	-,330	,136	,074	
	XVideoPort	,527	,518	-,018	,339	-,632	,184	-,1105	,008	
	XNivelCons	,173	-,132	,063	,020	,162	-,031	-,092	-,243	
	XSupConsN	,409	-,133	,136	,534	-,062	-,150	,194	,283	
	XSupConsNom	-,144	-,539	-,089	,348	-,112	-,317	-,183	,096	
	XArmariosE	-,136	-,380	-,082	-,063	-,004	,016	,063	,108	
	XArmariosA	,246	-,162	-,346	,102	,197	,057	,075	,388	
	XArmariosB	,106	,311	,373	,410	,185	,132	,148	,294	
	YAntiguedad	,111	,264	,761	,057	,385	,087	-,350	,360	
	YAisAcus	-,268	-,227	-,008	-,440	,001	-,180	-,057	-,580	
	YAscensor	,520	-,134	-,674	,288	,320	,202	-,925	,587	
	YNivSoc	,410	,023	-,166	-,238	,005	-,071	,382	-,071	
	YDistCen	,217	-,437	,073	-,480	-,339	-,241	,041	,201	
	YAnchoCal	-,027	,034	-,016	-,004	-,010	-,018	-,012	-,008	

YCalStoEdif	,366	,096	,287	,155	,271	,046	,578	,335	
Capa oculta 1 (Sesgo)									,564
H(1:1)									,244
H(1:2)									-,226
H(1:3)									-,335
H(1:4)									,300
H(1:5)									-,620
H(1:6)									-1,221
H(1:7)									,525
H(1:8)									,241





8.2.4.2 Aplicación basada en un modelo de regresión

El modelo hedónico correspondiente se resume a continuación, con las variables explicativas seleccionadas

Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,979 ^a	,959	,959	13625,95735

a. Predictores: (Constante), Calidad del stock edificado, Ancho de la calle, Distancia al centro, Ascensor, Antigüedad, Video portero, Armarios altos (cocina), Grifería, Armarios empotrados, Superficie construida (Nominal), Aislamiento, Armarios bajos (cocina), Instalación de agua, Aislamientos acústicos, Nivel de construcción, Superficie construida (Nivel), Instalación eléctrica, Nivel socioeconómico, Puerta de entrada

Coeficientes^a

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
	B	Error estándar	Beta		
1 (Constante)	3422,704	17160,409		,199	,842
Grifería	-310834,848	230386,188	-,050	-1,349	,178
Puerta de entrada	1505999,574	556830,041	,382	2,705	,007
Aislamiento	339119,593	73137,555	,079	4,637	,000
Instalación eléctrica	-527764,525	208434,867	-,268	-2,532	,011
Instalación de agua	-76101,420	99049,867	-,042	-,768	,442
Video portero	-134748,251	24326,203	-,050	-5,539	,000
Nivel de construcción	21555,606	20142,235	,034	1,070	,285
Superficie construida (Nivel)	1448,956	133,191	,327	10,879	,000
Superficie construida (Nominal)	710,035	92,260	,358	7,696	,000
Armarios empotrados	-943186,156	201872,310	-,067	-4,672	,000
Armarios altos (cocina)	-164036,061	56314,651	-,047	-2,913	,004
Armarios bajos (cocina)	-195946,111	77966,644	-,056	-2,513	,012
Antigüedad	-132498,413	14021,344	-,378	-9,450	,000
Aislamientos acústicos	-38268594,589	3611840,959	-,269	-10,595	,000
Ascensor	-41134,933	1081,425	-,215	-38,038	,000
Nivel socioeconómico	-11143,644	23188,911	-,043	-,481	,631
Distancia al centro	15011,204	341,642	,250	43,938	,000
Ancho de la calle	14750,575	10280,302	,008	1,435	,152
Calidad del stock edificado	-2514692,827	664255,754	-,138	-3,786	,000

a. Variable dependiente: Valor calculado

Variables excluidas^a

Modelo	En beta	t	Sig.	Correlación parcial	Estadísticas de colinealidad
					Tolerancia
1 Carpintería interior	. ^b	.	.	.	,000
Carpintería exterior	. ^b	.	.	.	,000
Saneamiento	. ^b	.	.	.	,000
Solado	. ^b	.	.	.	,000
Calefacción	. ^b	.	.	.	,000
Refrigeración	. ^b	.	.	.	,000
Instalación de gas	. ^b	.	.	.	,000

a. Variable dependiente: Valor calculado

b. Predictores en el modelo: (Constante), Calidad del stock edificado, Ancho de la calle, Distancia al centro, Ascensor, Antigüedad, Video portero, Armarios altos (cocina), Grifería, Armarios empotrados, Superficie construida (Nominal), Aislamiento, Armarios bajos (cocina), Instalación de agua, Aislamientos acústicos, Nivel de construcción, Superficie construida (Nivel), Instalación eléctrica, Nivel socioeconómico, Puerta de entrada

Se pueden estimar modelos alternativos; uno de ellos es el siguiente

Coeficientes^a

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados	t	Sig.
	B	Error estándar	Beta		
1 (Constante)	-59594,158	10141,120		-5,876	,000
Puerta de entrada	847376,623	163566,175	,215	5,181	,000
Aislamiento	301797,056	65862,137	,071	4,582	,000
Instalación eléctrica	-279013,195	102909,272	-,141	-2,711	,007
Video portero	-129374,093	23648,682	-,048	-5,471	,000
Superficie construida (Nivel)	2861,473	67,891	,646	42,148	,000
Armarios empotrados	-1298731,581	205697,539	-,092	-6,314	,000
Armarios altos (cocina)	-219523,201	41395,153	-,063	-5,303	,000
Armarios bajos (cocina)	-110192,139	52986,009	-,032	-2,080	,038
Antigüedad	-149239,434	7461,161	-,426	-20,002	,000
Aislamientos acústicos	-32342967,322	2905906,283	-,227	-11,130	,000
Ascensor	-41134,743	1168,227	-,215	-35,211	,000
Distancia al centro	14986,688	367,833	,250	40,743	,000
Calidad del stock edificado	-1687870,792	624005,211	-,093	-2,705	,007

a. Variable dependiente: Valor calculado

Resumen del modelo

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación
1	,976 ^a	,952	,952	14719,66382

a. Predictores: (Constante), Calidad del stock edificado, Distancia al centro, Ascensor, Antigüedad, Video portero, Armarios altos (cocina), Puerta de entrada, Armarios bajos (cocina), Armarios empotrados, Superficie construida (Nivel), Aislamiento, Aislamientos acústicos, Instalación eléctrica

8.3 COMPROBACIÓN DE VALORES EN LOS CASOS CONSIDERADOS

A continuación se exponen los valores de K_i que toman los casos considerados. Los supuestos 1 a 1.296 han servido para determinar el valor de K_i y el ratio correspondiente al número de veces que los ingresos disponibles de la unidad familiar o unidad de convivencia contiene al salario mínimo interprofesional (SMI), mientras que los casos 1.297 a 2.396 nos sirven como comprobación de los resultados obtenidos.

Los nuevos 1.080 casos responden a las siguientes características:

Tabla 103. Cualidades de valor y nuevos criterios alternativos en el estudio de mercado de la vivienda

Cualidades de valor	Coef. valor	Coef. calidad	Nº casos	Criterios elegidos
<i>Cualidades intrínsecas</i>				
1. Carpintería interior	5	3	1	< 10 años: actual-bien conservado;
2. Carpintería exterior	5	3	1	> 20 años: antiguo-bien conservado
3. Saneamiento	5	3	1	> 60 años: antiguo mal conservado, excepto niveles altos: antiguo-bien conservado.
4. Grifería	5	3	1	calidad: nivel AA, AM y AB (alta). MA, MM y MB (medio), resto bajo. > 40 años medio en:
5. Solado	5	3	1	instalación de agua, instalación eléctrica, grifería, calefacción, refrigeración, armarios altos y bajos en cocina, carpintería exterior.
6. Puerta de entrada	5	3	1	
7. Aislamiento térmico en cerramiento	5	-	1	
8. Instalación eléctrica	5	3	1	< 10 años: actual-bien conservado;
9. Instalación de agua	5	3	1	> 20 años: antiguo-bien conservado
10. Calefacción	5	3	1	> 60 años: antiguo mal conservado, excepto niveles altos: antiguo-bien conservado.
11. Refrigeración	5	3	1	calidad según nivel socioeconómico
12. Instalación de gas	5	3	1	
13. Vídeo portero	5	3	1	no tiene en niveles bajos y medios; si tiene en niveles altos < 20 años
14. Tabiquería interior	2	-	1	tiene
15. Nivel de construcción	18	-	1	BB-BM(1,130); BA-MB (1,142); MM-MA (1,270); AB y AM (1,352); AA (1,418)
16. Superficie construida módulo de nivel	20	-	1	BB-BM (82,56); BA-MB (91,20); MM-MA(102,00); AM (121,68); AA (127,68)
17. Superficie construida módulo nominal	9	-	1	en función del nivel socioeconómico
18. Armarios empotrados	5	3	1	<10 años: actual-bien conservado;
19. Armarios altos en cocina	5	3	1	>20 años antiguo-bien conservado
20. Armarios bajos en cocina	5	3	1	>60 años: antiguo mal conservado excepto niveles altos (antiguo-bien conservado; calidad según nivel
21. Valoración de la orientación	3	-	1	armarios empotrados: BB-BM (0); MB-MM (2); AB-AA (4);
22. Valoración de la altura	3	-	1	armarios cocina: B (no tiene) M-A (tiene según nivel)
<i>Cualidades extrínsecas</i>				
23. Antigüedad	6	-	6	Según desglose (1)
24. Estado de conservación	3	-	1	Según desglose (2)
25. Aislamiento acústico	4	-	1	< 5años, 10 años, 20 años, 40 años, 60 años y >75 años
26. Separación entre viviendas	4	-	1	bueno
27. Acabados de fachadas	5	-	2	niveles bajos y medio (climalit o similar); niveles altos doble ventana
28. Ascensor	2	-	1	ladrillo 1/ pie + cámara + aislante
29. Nivel socioeconómico	9	-	9	revoco pintado y fábrica de ladrillo
30. Distancia a centro	4	-	4	tiene
31. Ancho de calle	3	-	1	se consideran los 9 niveles: BB a AA
32. Carácter de la calle	3	-	1	se consideran las 4 distancias a centro
33. Nivel y calidad de urbanización	4	-	1	mayor o igual a 20 m.; entre 12 y 20 m. e inferior a 12 m.
				circulación rodada
				Según desglose (3)

Cualidades de valor	Coef. valor	Coef. calidad	Nº casos	Criterios elegidos
34. Proximidad a centros reconocimiento público	2	-	1	distancia 1 y 2 (sí), resto (no)
35. Calidad stock edificado	3	-	1	baja, media y alta según nivel socioeconómico
36. Comunicaciones	3	-	1	distancia 1 y niveles altos (menos de 100 m); distancias 2, 3 (entre 100 y 200m), distancia 4 (> 200m)
37. Equipamiento deportivo/escolar	2	-	1	según desglose (4)
38. Equipamiento social/asistencial	3	-	1	según desglose (5)
39. Zonas verdes y espacios libres	3	-	1	Distancia 1 (más de 500 m), distancia 2(entre 250 y 500 m), distancias 3 y 4 (menos de 250 m)
40. Distancia a centro de compras	3	-	1	Distancia 1 (menos de 250 m), distancias 2 (entre 250 y 500 m), distancias 3 y 4 (más de 500 m)

- (1) 21. Valoración de la orientación. Se han utilizado los siguientes valores aleatorios:

niveles / años	AA	AM	AB	MA	MM	MB	BA	BM	BB
5	0,0300	0,0500	0,0625	0,030	0,0500	0,0625	0,0300	0,0625	0,0625
10	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0300	0,0300
20	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0500	0,0500
40	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0625	0,0625
60	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0300	0,0300

- (2) 22. Criterios de la altura. Se han utilizado los siguientes valores aleatorios:

niveles / años	AA	AM	AB	MA	MM	MB	BA	BM	BB
5	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
10	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
20	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
40	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
60	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010

- (3) 33. Criterios del nivel y calidad de la urbanización. Se han utilizado los siguientes valores aleatorios:

niveles / urbanización	5-10 años	20-40 años	60 años
Alto	0,020	0,020	0,015
Medio	0,015	0,010	0,010
Bajo	0,010	0,010	0,005

- (4) 38. Criterios del equipamiento deportivo/escolar. Se han utilizado los siguientes valores aleatorios:

distancias / años	D1	D2	D3	D4
5	0,050	0,035	0,035	0,001
10	0,050	0,035	0,035	0,001
20	0,035	0,001	0,050	0,035
40	0,035	0,001	0,050	0,035
60	0,001	0,050	0,001	0,050

(5) 37. Criterios del equipamiento social/asistencial. Se han utilizado los siguientes valores aleatorios:

distancias / años	D1	D2	D3	D4
5	0,020	0,020	0,010	0,001
10	0,020	0,020	0,010	0,001
20	0,010	0,010	0,020	0,001
40	0,010	0,010	0,020	0,001
60	0,001	0,001	0,001	0,020

De acuerdo con los criterios indicados en la tabla 83 (casos 1 a 1.296) y en la tabla 103 (casos 1.207 a 2.376) se obtienen los siguientes resultados:

Tabla 104. Comprobación de los resultados obtenidos

Niveles/ conceptos	BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA
Ingresos SMI/mes	1,6	2,7	3,0	3,7	4,3	6,0	6,9	8,8	12,2
Superficie construida	60,0	82,0	87,0	96,0	105,0	125,0	130,0	146,0	176,0
Ingresos brutos (mensual)	1.132	1.911	2.123	2.618	3.043	4.246	4.883	6.228	8.634
Ingresos brutos (anual)	15.852	26.751	29.723	36.659	42.604	59.447	68.364	87.189	120.875
Ingresos netos (anual)	13.823	21.294	23.243	27.824	31.484	42.148	47.992	58.591	77.602
K de mercado según nivel	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91

Comprobaciones

casos	ratios									
28-36	Nº ing.brut.	4,60	4,30	4,20	4,20	4,50	4,50	4,50	4,15	4,10
	N4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
64-72	Nº ing.brut.	4,60	4,30	4,20	4,10	4,50	4,50	4,50	4,15	4,10
	N4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
244-252	Nº ing.brut.	4,50	4,30	4,30	4,20	4,50	4,50	4,60	4,10	4,05
	N4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
280-288	Nº ing.brut.	4,50	4,30	4,20	4,10	4,50	4,50	4,60	4,10	4,05
	N4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
460-468	Nº ing.brut.	4,60	4,40	4,20	4,10	4,50	4,50	4,60	4,10	4,05
	N4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
676-684	Nº ing.brut.	4,20	4,00	4,00	4,00	4,10	4,10	4,10	4,00	4,00
	N4	1,00	1,00	1,02	1,04	1,00	1,00	1,00	1,06	1,07
892-900	Nº ing.brut.	4,20	4,00	4,00	3,90	4,10	4,10	4,10	4,00	4,00
	N4	1,00	1,01	1,02	1,03	1,00	1,00	1,00	1,08	1,08
1108-1116	Nº ing.brut.	4,20	4,40	4,00	3,90	4,10	4,05	4,10	4,00	4,00
	N4	1,00	2,01	1,03	1,03	0,99	1,00	1,00	1,08	1,09

1324-1332	Nº ing.brut.	4,60	4,50	4,30	4,30	4,60	4,50	4,60	4,15	4,10
	N4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1504-1512	Nº ing.brut.	4,60	4,50	4,30	4,30	4,60	4,50	4,60	4,15	4,15
	N4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1684-1692	Nº ing.brut.	4,20	4,00	4,00	4,00	4,30	4,30	4,40	4,00	4,00
	N4	1,00	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05
2044-2052	Nº ing.brut.	4,20	4,00	4,00	4,00	4,30	4,20	4,40	4,00	4,00
	N4	1,00	1,00	1,02	1,04	1,00	1,00	1,00	1,06	1,07
2224-2232	Nº ing.brut.	4,20	4,00	4,00	4,00	4,10	4,10	4,20	4,00	4,00
	N4	1,00	1,01	1,02	1,04	1,00	1,00	1,00	1,06	1,08

A tenor de los resultados obtenidos, podemos concluir que los valores de K_i para cada nivel socioeconómico cumplen con las condiciones previamente planteadas.

8.4 APLICACIÓN DIRECTA DEL MÉTODO DEL ANÁLISIS CUALITATIVO A LA VALORACIÓN DE TRES VIVIENDA CONCRETAS

Como hemos expuesto anteriormente, el método del análisis cualitativo es un método estructurado que se presta a su programación. En consecuencia, se ha elaborado un programa de cálculo en excel de forma que al ir validando cada opción de las distintas cualidades de valor se obtiene la valoración final del inmueble.

Cualidades intrínsecas

The image displays six panels, each representing a different qualitative attribute of a property. Each panel contains a list of quality levels with radio buttons for selection. Below each list, there is a coefficient value and a quality selection (A, M, B) with corresponding radio buttons.

- Carpintería interior:** Options include 'No tiene', 'Antigua-Mal conservada', 'Antigua-Bien conservada', 'Actual-Mal conservada', and 'Actual-Bien conservada'. Coef. 0,001. Quality: A, M (selected), B.
- Saneamiento:** Options include 'No tiene', 'Antiguo-Mal conservado', 'Antiguo-Bien conservado', 'Actual-Mal conservado', and 'Actual-Bien conservado'. Coef. 0,001. Quality: A, M (selected), B.
- Solado/Alicatado:** Options include 'No tiene', 'Antiguo-Mal conservado', 'Antiguo-Bien conservado', 'Actual-Mal conservado', and 'Actual-Bien conservado'. Coef. 0,015. Quality: A, M (selected), B.
- Carpintería exterior:** Options include 'No tiene', 'Antigua-Mal conservada', 'Antigua-Bien conservada', 'Actual-Mal conservada', and 'Actual-Bien conservada'. Coef. 0,001. Quality: A, M (selected), B.
- Grifería:** Options include 'No tiene', 'Antigua-Mal conservada', 'Antigua-Bien conservada', 'Actual-Mal conservada', and 'Actual-Bien conservada'. Coef. 0,001. Quality: A, M (selected), B.
- Puerta de entrada:** Options include 'No tiene', 'Antigua-Mal conservada', 'Antigua-Bien conservada', 'Actual-Mal conservada', and 'Actual-Bien conservada'. Coef. 0,015. Quality: A (selected), M, B.

<p>Aislamiento Térmico en cerramiento</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> No se conoce</p> <p><input type="radio"/> Existe de baja calidad</p> <p><input checked="" type="radio"/> Existe de media calidad</p> <p><input type="radio"/> Existe de alta calidad</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,020</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input type="radio"/> M <input type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Media Coef. 2,000</p>	<p>Instalación de agua</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antigua-Mal conservada</p> <p><input checked="" type="radio"/> Antigua-Bien conservada</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservada</p> <p><input type="radio"/> Actual-Bien conservada</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,025</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> M <input type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Media Coef. 2,000</p>	<p>Refrigeración</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antigua-Mal conservada</p> <p><input type="radio"/> Antigua-Bien conservada</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservada</p> <p><input checked="" type="radio"/> Actual-Bien conservada</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,001</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> M <input type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Media Coef. 2,000</p>
<p>Instalación eléctrica</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antigua-Mal conservada</p> <p><input checked="" type="radio"/> Antigua-Bien conservada</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservada</p> <p><input type="radio"/> Actual-Bien conservada</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,025</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> M <input type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Media Coef. 2,000</p>	<p>Calefacción</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antigua-Mal conservada</p> <p><input type="radio"/> Antigua-Bien conservada</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservada</p> <p><input checked="" type="radio"/> Actual-Bien conservada</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,001</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> M <input type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Media Coef. 2,000</p>	<p>Instalación de gas</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antigua-Mal conservada</p> <p><input type="radio"/> Antigua-Bien conservada</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservada</p> <p><input checked="" type="radio"/> Actual-Bien conservada</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,001</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> M <input type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Media Coef. 2,000</p>
<p>Vídeo portero</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antiguo-Mal conservado</p> <p><input type="radio"/> Antiguo-Bien conservado</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservado</p> <p><input checked="" type="radio"/> Actual-Bien conservado</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,001</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input type="radio"/> M <input checked="" type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Baja Coef. 2,500</p>	<p>Armarios empotrados</p> <p style="text-align: right;">Nº armarios: 4</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antiguo-Mal conservado</p> <p><input checked="" type="radio"/> Antiguo-Bien conservado</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservado</p> <p><input type="radio"/> Actual-Bien conservado</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,0015</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input type="radio"/> M <input checked="" type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Baja Coef. 2,500</p>	<p>Armarios bajos en cocina</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antiguo-Mal conservado</p> <p><input checked="" type="radio"/> Antiguo-Bien conservado</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservado</p> <p><input type="radio"/> Actual-Bien conservado</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,015</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> M <input type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Media Coef. 2,000</p>
<p>Tabiquería interior</p> <p><input checked="" type="radio"/> Tiene</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,000</p>	<p>Armarios altos en cocina</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Antiguo-Mal conservado</p> <p><input checked="" type="radio"/> Antiguo-Bien conservado</p> <p><input type="radio"/> Actual-Mal conservado</p> <p><input type="radio"/> Actual-Bien conservado</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,015</p> <p>Calidad: <input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> M <input type="radio"/> B</p> <p style="text-align: center;">Media Coef. 2,000</p>	<p>Valoración de la orientación</p> <p><input type="radio"/> Buena</p> <p><input checked="" type="radio"/> Regular</p> <p><input type="radio"/> Mala</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,0500</p>
<p>Nivel de construcción</p> <p style="text-align: center;">Medio</p> <p style="text-align: right;">Nc = 1,285</p>	<p>Valoración de la altura</p> <p><input checked="" type="radio"/> Prioridad en la demanda</p> <p><input type="radio"/> Indiferente</p> <p><input type="radio"/> Poco demandada</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,001</p>	

Cualidades extrínsecas

<p>Estado de conservación del edificio</p> <p><input checked="" type="radio"/> Bueno</p> <p><input type="radio"/> Regular</p> <p><input type="radio"/> Malo</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,001</p>	<p>Aislamiento acústico</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input type="radio"/> Climait</p> <p><input type="radio"/> Cristal de 6 mm</p> <p><input checked="" type="radio"/> Doble ventana</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,001</p>	<p>Ascensor</p> <p><input type="radio"/> No tiene</p> <p><input checked="" type="radio"/> Tiene</p> <p>Capacidad:</p> <p>Velocidad:</p> <p>Tipo de puertas:</p> <p>Materiales cabina:</p> <p>Montacargas:</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,000</p>
<p>Acabados de fachadas</p> <p><input checked="" type="radio"/> Ladrillo cara vista</p> <p><input type="radio"/> Alicatado/Chapado</p> <p><input type="radio"/> Revoco pintado</p> <p><input type="radio"/> Revoco y pintura pétreo</p> <p><input type="radio"/> Cotegrand o similar</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,050</p>	<p>Separación entre viviendas</p> <p><input type="radio"/> Ladrillo macizo de 4 cm</p> <p><input type="radio"/> Ladrillo hueco de 7 cm + cámara</p> <p><input type="radio"/> Ladrillo 1/2 pie + cámara</p> <p><input checked="" type="radio"/> Ladrillo 1/2 pie + cámara + aislante</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,001</p>	<p>Ancho calle</p> <p><input type="radio"/> Menor de 12 m.</p> <p><input type="radio"/> Entre 12 y 20 m.</p> <p><input checked="" type="radio"/> Igual o mayor de 20 m.</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,100</p>
<p>Nivel socioeconómico</p> <p><input type="radio"/> BAJO-bajo</p> <p><input type="radio"/> BAJO-medio</p> <p><input type="radio"/> BAJO-alto</p> <p><input type="radio"/> MEDIO-bajo</p> <p><input checked="" type="radio"/> MEDIO-medio</p> <p><input type="radio"/> MEDIO-alto</p> <p><input type="radio"/> ALTO-bajo</p> <p><input type="radio"/> ALTO-medio</p> <p><input type="radio"/> ALTO-alto</p> <p style="text-align: right;">S₂₀₀₀ K 105,00 1,43</p>	<p>Calidad y Nivel de urbanización</p> <p>Dotación suficiente</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trazado de viales</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Red de saneamiento</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Encintado de aceras</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentado de aceras</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Pavimentado de viales</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado público</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Instalación de agua</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Instalación eléctrica</p> <p>Estado conservación</p> <p><input type="radio"/> Bien conservado</p> <p><input checked="" type="radio"/> Mal conservado</p> <p>Calidad de materiales</p> <p><input type="radio"/> Alta</p> <p><input checked="" type="radio"/> Baja</p> <p>CALIDAD NIVEL</p> <p>Regular Alto</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,015</p>	<p>Carácter de la calle</p> <p><input type="radio"/> Peatonal</p> <p><input type="radio"/> Pasaje</p> <p><input checked="" type="radio"/> Circulación rodada</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,000</p>
<p>Distancia a centro</p> <p><input checked="" type="radio"/> Zona 1 (centro)</p> <p><input type="radio"/> Zona 2</p> <p><input type="radio"/> Zona 3</p> <p><input type="radio"/> Zona 4</p> <p style="text-align: right;">Coef. 4,000</p>	<p>Localización</p> <p><input checked="" type="radio"/> Próxima a centros públicos</p> <p><input type="radio"/> Restantes situaciones</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,050</p>	<p>Calidad del stock edificado</p> <p><input type="radio"/> Bajo</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p> <p style="text-align: right;">Coef. 0,005</p>

<p>Comunicaciones</p> <p><input checked="" type="radio"/> Existe a menos de 100 m.</p> <p><input type="radio"/> Existe entre 100 y 200 m.</p> <p><input type="radio"/> Existe a más de 200 m.</p> <p>Coef. 0,040</p>	<p>Zonas verdes/espacios libres</p> <p><input checked="" type="radio"/> Existe a menos de 250 m.</p> <p><input type="radio"/> Existe entre 250 y 500 m.</p> <p><input type="radio"/> Existe a más de 500 m.</p> <p>Coef. 0,020</p>
<p>Equipamiento deportivo/escolar</p> <p><input type="radio"/> Existe a menos de 250 m.</p> <p><input checked="" type="radio"/> Existe entre 250 y 500 m.</p> <p><input type="radio"/> Existe a más de 500 m.</p> <p>Coef. 0,035</p>	<p>Distancia a centro de compras</p> <p><input type="radio"/> Existe a menos de 250 m.</p> <p><input checked="" type="radio"/> Existe entre 250 y 500 m.</p> <p><input type="radio"/> Existe a más de 500 m.</p> <p>Coef. 0,020</p>
<p>Equipamiento social/asistencial</p> <p><input checked="" type="radio"/> Existe a menos de 250 m.</p> <p><input type="radio"/> Existe entre 250 y 500 m.</p> <p><input type="radio"/> Existe a más de 500 m.</p> <p>Coef. 0,020</p>	

8.4.1 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 1

Las características de esta vivienda, localizada en Sevilla, son las siguientes:

- | | |
|---|--|
| - Superficie construida: | 160 m ² c |
| - Equipamiento: | 4 dormitorios y 2 baños |
| - Nivel de construcción: | Medio |
| - Antigüedad: | 47 años |
| - Nivel socioeconómico: | Medio-medio |
| - Distancia a centro: | Zona 1 |
| - Ancho de calle: | Mayor de 20 metros |
| - Carácter de la calle: | Circulación rodada |
| - Calidad de la urbanización: | Regular |
| - Nivel de urbanización: | Alto |
| - Proximidad a centros de reconocimiento público: | Sí |
| - Calidad del stock edificado: | Medio |
| - Comunicaciones: | Existe a menos de 100 metros |
| - Equipamiento deportivo/escolar: | Existe entre 250 y 500 metros |
| - Equipamiento social/asistencial: | Existe a menos de 250 metros |
| - Zonas verdes y espacios libres: | Existe a menos de 250 metros |
| - Distancia a centro de compras: | Existe entre 250 y 500 metros |
| - Carpintería interior: | Actual bien conservada, calidad media |
| - Carpintería exterior: | Antigua bien conservada, calidad media |
| - Saneamiento: | Antigua bien conservado, calidad media |
| - Grifería: | Actual bien conservada, calidad media |
| - Solado/alicatado: | Antiguo bien conservado, calidad media |

- Puerta de entrada:	Antigua bien conservada, calidad alta
- Aislamiento térmico:	Existe de media calidad
- Instalación eléctrica:	Antigua bien conservada, calidad media
- Instalación de agua:	Antigua bien conservada, calidad media
- Calefacción:	Actual bien conservada, calidad media
- Refrigeración:	Actual bien conservada, calidad media
- Gas:	Actual bien conservada, calidad media
- Vídeo portero:	Actual bien conservada, calidad baja
- Tabiquería interior:	Tiene
- Armarios empotrados:	Antiguo bien conservado, calidad baja (4)
- Armarios altos en cocina:	Antiguo bien conservado, calidad media
- Armarios bajos en cocina:	Antiguo bien conservado, calidad media
- Orientación:	Indiferente
- Valoración de altura:	Prioridad en la demanda
- Estado de conservación edificio:	Bueno
- Aislamiento acústico:	Doble ventana
- Separación de viviendas:	Ladrillo 1/2 pie + cámara + aislante
- Acabados de fachadas:	Ladrillo caravista
- Ascensor:	Tiene (3)

Cálculo de valores técnicos:

VALOR DE LA VIVIENDA 1 (V_T)

V_T	= V _R x S _C x K	238.405,02 Euros
V _R	= Valor unitario del estado actual del inmueble	1.041,98 Euros/m ² c.
S _C	= Superficie construida a efectos de cálculo	160,00 m ² c.
K	= Coeficiente de mercado (nivel socioeconómico medio-medio)	1,43
Valor unitario del estado actual del inmuebles (V_R)		1.041,98 Euros/m²c.
V _R	= V _{SV} + V _{CO} x (1 - C _{DT})	
V _{SV}	= Valor unitario de repercusión del suelo	331,27 Euros/m ² c.
V _{CO}	= Valor unitario de construcción	854,53 Euros/m ² c.
C _{DT}	= Coeficiente de depreciación total	0,1683
Valor unitario de repercusión del suelo (V_{SV})		331,27 Euros/m²c.
V _{SV}	= V _B x S _{CMN} / S _{Cmn} x ΣC _Z x [1+(I-i)]	
V _B	= Valor base de repercusión de suelo sobre m ² c. de viviendas	84,00 Euros/m ² c.
S _{CMN}	= Superficie construida módulo nominal	105,00 m ² c.
S _{Cmn}	= Superficie construida módulo de nivel	115,68 m ² c.
ΣC _Z	= Coef. de las cualidades de valor de zona (cuadro nº 1)	4,305
I	= Interés medio 5 últimos años irph o índice que lo sustituya	0,028000
i	= Interés actual del irph o índice que lo sustituya	0,018740
Valor unitario de construcción vivienda (V_{CO})		854,53 Euros/m²c.

V_{CO}	=	$[(V_{BC} + 31 \times N_C) \times 1,208] \times [(S_m - 377)/377 + 1]$	
V_{BC}	=	Valor base unitario de construcción	337,00 Euros/m ² c.
N_C	=	Coefficiente de nivel de construcción	1,285
S_m	=	Salario mínimo interprofesional	707,70 Euros/mes
Coeficiente de depreciación total (C_{DT})			0,1683
C_{DT}	=	$C_A \times C_{DVE}$	
C_A	=	Coefficiente depreciación antigüedad	0,4360
C_{DVE}	=	Coef. dep. según cualidades vivienda y edif. (cuadro nº 2)	0,3860

Cuadro nº1Coeficiente de cualidades de valor de la zona (C_Z):

$$C_Z = \Sigma C_{MZ} + \Sigma C_{UZ} + \Sigma C_{VZ}$$

Cualidades de mérito (ΣC_{MZ})		Coef.
Distancia a centro:	Zona 1	4,0000
Ancho de calle:	Mayor de 20 metros	0,1000
Carácter de la calle:	Circulación rodada	0,0000
Calidad de urbanización:	Regular	0,0150
Nivel de urbanización:	Alto	
		ΣC_{MZ} 4,1150
Cualidades de utilidad (ΣC_{UZ})		Coef.
¿Centros públicos próximos?:	Sí	0,0500
Calidad del stock edificado:	Bajo	0,0050
		ΣC_{UZ} 0,0550
Cualidades de ventajas (ΣC_{VZ})		Coef.
Comunicaciones:	Existen a menos de 100 metros	0,0400
Equipamiento deportivo/escolar:	Existe entre 250 y 500 metros	0,0350
Equipamiento social/asistencial:	Existe a menos de 250 metros	0,0200
Zonas verdes/espacios libres:	Existe a menos de 250 metros	0,0200
Centros de compras:	Existe entre 250 y 500 metros	0,0200
		ΣC_{VZ} 0,1350
		ΣC_Z 4,3050

Cuadro nº 2Coeficiente de depreciación según cualidades de la vivienda y edificio (C_{DVE}):

$$C_{DVE} = \Sigma C_{CV} + \Sigma C_{UV} + \Sigma C_{VV} + \Sigma C_{CE}$$

ELEMENTO/CUALIDAD	VALORACIÓN	COEF. DE VALOR	CALIDAD	COEF. CALIDAD	COEF. DEPRECIACIÓN
Cualidades de calidad de vivienda (ΣC_{CV})					
Carpintería interior	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Carpintería exterior	Antigua-bien conservada	0,015	Media	2,00	0,0300
Saneamiento	Actual-bien conservado	0,001	Media	2,00	0,0020
Grifería	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Solado/Alicatado	Antiguo-bien conservado	0,015	Media	2,00	0,0300

Puerta de entrada	Antigua-bien conservada	0,015	Alta	1,50	0,0225
Aislamiento térmico	Existe de media calidad	0,020			0,0200
Instalación eléctrica	Antigua-bien conservada	0,025	Media	2,00	0,0500
Instalación de agua	Antigua-bien conservada	0,025	Media	2,00	0,0500
Calefacción	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Refrigeración	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Instalación de gas	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Video portero	Actual-bien conservado	0,001	Baja	2,00	0,0025
Tabiquería interior	Tiene				
					ΣC_{CV} 0,2170
Cualidades de utilidad de vivienda (ΣC_{UV})					
Armarios empotrados	4-Antiguo-bien conservado	0,002	Baja	2,50	0,0050
Armarios altos cocina	Antiguo-bien conservado	0,015	Media	2,00	0,0300
Armarios bajos cocina	Antiguo-bien conservado	0,015	Media	2,00	0,0300
					ΣC_{UV} 0,0650
Cualidades de ventajas de vivienda (ΣC_{VV})					
Orientación	Indiferente	0,050			0,0500
Altura	Prioridad en la demanda	0,001			0,0010
					ΣC_{VV} 0,0510
Cualidades del edificio (ΣC_{CE})					
Estado conservación	Bueno	0,0010			0,0010
Aislamiento acústico	Doble ventana	0,0010			0,0010
Separación viviendas	Ladrillo ½ pie+cámara+ais	0,0010			0,0010
Acabados de fachadas	Ladrillo caravista	0,0500			0,0500
Ascensor	Tiene				
					ΣC_{CE} 0,0530
					C_{DVE} 0,3860

8.4.2 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 2

Las características de esta vivienda, localizada en Málaga, son las siguientes:

- Superficie construida: 81 m²c
- Equipamiento: 3 dormitorios y 2 baños
- Nivel de construcción: Bajo
- Antigüedad: 4 años
- Nivel socioeconómico: Bajo-alto
- Distancia a centro: Zona 3
- Ancho de calle: Entre 12 y 20 metros
- Carácter de la calle: Circulación rodada
- Calidad de la urbanización: Regular
- Nivel de urbanización: Alto
- Proximidad a centros de reconocimiento público: No
- Calidad del stock edificado: Bajo

- Comunicaciones:	Existe a más de 200 metros
- Equipamiento deportivo/escolar:	Existe entre 250 y 500 metros
- Equipamiento social/asistencial:	Existe a más de 500 metros
- Zonas verdes y espacios libres:	Existe entre 250 y 500 metros
- Distancia a centro de compras:	Existe a más de 500 metros
- Carpintería interior:	Actual bien conservada, calidad baja
- Carpintería exterior:	Actual bien conservada, calidad baja
- Saneamiento:	Actual bien conservada, calidad baja
- Grifería:	Actual bien conservada, calidad baja
- Solado/alicatado:	Actual bien conservado, calidad baja
- Puerta de entrada:	Actual bien conservada, calidad media
- Aislamiento térmico:	Existe de media calidad
- Instalación eléctrica:	Actual bien conservada, calidad media
- Instalación de agua:	Actual bien conservada, calidad baja
- Calefacción:	No tiene
- Refrigeración:	No tiene
- Gas:	Actual bien conservada, calidad media
- Vídeo portero:	Actual bien conservado, calidad baja
- Tabiquería interior:	Tiene
- Armarios empotrados:	Actual bien conservado, calidad baja (2)
- Armarios altos en cocina:	Actual bien conservado, calidad baja
- Armarios bajos en cocina:	Actual bien conservado, calidad baja
- Orientación:	Prioridad en la demanda
- Valoración de altura:	Prioridad en la demanda
- Estado de conservación edificio:	Bueno
- Aislamiento acústico:	Climalit o similar
- Separación de viviendas:	Ladrillo 1/2 pie + cámara + aislante
- Acabados de fachadas:	Revoco y pintura pétreo
- Ascensor:	Tiene

Cálculo de valores técnicos:

VALOR DE LA VIVIENDA 2 (V_T)

100.676,93 Euros

$$V_T = V_R \times S_C \times K$$

V_R = Valor unitario del estado actual del inmueble

994,34 Euros/m ² c.

S_C = Superficie construida a efectos de cálculo

81,00 m ² c.

K = Coeficiente de mercado (nivel socioeconómico bajo-alto)

1,25

Valor unitario del estado actual del inmuebles (V_R)

994,34 Euros/m ² c.

$$V_R = V_{SV} + V_{CO} \times (1 - C_{DT})$$

V_{SV} = Valor unitario de repercusión del suelo

162,42 Euros/m ² c.

V_{CO} = Valor unitario de construcción

848,55 Euros/m ² c.

C_{DT} = Coeficiente de depreciación total

0,0196

Valor unitario de repercusión del suelo (V_{SV})	162,42	Euros/m ² c.
$V_{SV} = V_B \times S_{CMN} / S_{Cmn} \times \Sigma C_Z \times [1+(I-i)]$		
$V_B =$ Valor base de repercusión de suelo sobre m ² c. de viviendas	84,00	Euros/m ² c.
$S_{CMN} =$ Superficie construida módulo nominal	87,00	m ² c.
$S_{Cmn} =$ Superficie construida módulo de nivel	96,00	m ² c.
$\Sigma C_Z =$ Coef. de las cualidades de valor de zona (cuadro nº 1)	2,114	
$I =$ Interés medio 5 últimos años irph o índice que lo sustituya	0,028000	
$i =$ Interés actual del irph o índice que lo sustituya	0,018740	
Valor unitario de construcción vivienda (V_{CO})	848,55	Euros/m ² c.
$V_{CO} = [(V_{BC} + 31 \times N_C) \times 1,208] \times [(S_m - 377)/377 + 1]$		
$V_{BC} =$ Valor base unitario de construcción	337,00	Euros/m ² c.
$N_C =$ Coeficiente de nivel de construcción	1,200	
$S_m =$ Salario mínimo interprofesional	707,70	Euros/mes
Coefficiente de depreciación total (C_{DT})	0,0196	
$C_{DT} = C_A \times C_{DVE}$		
$C_A =$ Coeficiente depreciación antigüedad	0,1000	
$C_{DVE} =$ Coef. dep. según cualidades vivienda y edif. (cuadro nº 2)	0,1960	

Cuadro nº1
Coeficiente de cualidades de valor de la zona (C_Z):

$$C_Z = \Sigma C_{MZ} + \Sigma C_{UZ} + \Sigma C_{VZ}$$

Cualidades de mérito (ΣC_{MZ})		Coef.
Distancia a centro:	Zona 3	2,0000
Ancho de calle:	Entre 12 y 20 metros	0,0500
Carácter de la calle:	Circulación rodada	0,0000
Calidad de urbanización:	Regular	0,0150
Nivel de urbanización:	Alto	0,0150
	ΣC_{MZ}	2,0650
Cualidades de utilidad (ΣC_{UZ})		Coef.
¿Centros públicos próximos?:	No	0,0000
Calidad del stock edificado:	Bajo	0,0010
	ΣC_{UZ}	0,0010
Cualidades de ventajas (ΣC_{VZ})		Coef.
Comunicaciones:	Existen a más de 200 metros	0,0010
Equipamiento deportivo/escolar:	Existe entre 250 y 500 metros	0,0350
Equipamiento social/asistencial:	Existe a más de 500 metros	0,0010
Zonas verdes/espacios libres:	Existe entre 250 y 500 metros	0,0100
Centros de compras:	Existe a más de 500 metros	0,0010
	ΣC_{VZ}	0,0480
	ΣC_Z	2,1140

Cuadro nº 2
Coeficiente de depreciación según cualidades de la vivienda y edificio (C_{DVE}):

$$C_{DVE} = \Sigma C_{CV} + \Sigma C_{UV} + \Sigma C_{VV} + \Sigma C_{CE}$$

ELEMENTO/CUALIDAD	VALORACIÓN	COEF. DE VALOR	CALIDAD	COEF. CALIDAD	COEF. DEPRECIACIÓN
Cualidades de calidad de vivienda (ΣC_{CV})					
Carpintería interior	Actual-bien conservada	0,001	Baja	2,50	0,0025
Carpintería exterior	Actual-bien conservada	0,001	Baja	2,50	0,0025
Saneamiento	Actual-bien conservado	0,001	Baja	2,50	0,0025
Grifería	Actual-bien conservada	0,001	Baja	2,50	0,0025
Solado/Alicatado	Actual-bien conservado	0,001	Baja	2,50	0,0025
Puerta de entrada	Actual-bien conservada	0,001	Media	1,50	0,0020
Aislamiento térmico	Existe de media calidad	0,020			0,0200
Instalación eléctrica	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Instalación de agua	Actual-bien conservada	0,001	Baja	2,50	0,0025
Calefacción	No tiene			2,00	0,0050
Refrigeración	No tiene				0,0050
Instalación de gas	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Video portero	Actual-bien conservado	0,001	Baja	2,50	0,0025
Tabiquería interior	Tiene				
				ΣC_{CV}	0,1435
Cualidades de utilidad de vivienda (ΣC_{UV})					
Armarios empotrados	2-Antiguo-bien conservado	0,001	Baja	2,50	0,0025
Armarios altos cocina	Antiguo-bien conservado	0,001	Baja	2,50	0,0025
Armarios bajos cocina	Antiguo-bien conservado	0,001	Baja	2,50	0,0025
				ΣC_{UV}	0,0075
Cualidades de ventajas de vivienda (ΣC_{VV})					
Orientación	Prioridad en la demanda	0,030			0,0300
Altura	Prioridad en la demanda	0,001			0,0010
				ΣC_{VV}	0,0310
Cualidades del edificio (ΣC_{CE})					
Estado conservación	Bueno	0,0010			0,0010
Aislamiento acústico	Climalit	0,0020			0,0010
Separación viviendas	Ladrillo ½ pie+cámara+ais	0,0010			0,0010
Acabados de fachadas	Revoco y pintura pétreo	0,0100			0,0100
Ascensor	Tiene				
				ΣC_{CE}	0,0100
				C_{DVE}	0,1960

8.4.3 VALORACIÓN DE LA VIVIENDA 3

Las características de esta vivienda, localizada en Oviedo, son las siguientes:

- Superficie construida:	80,42 m ² c
- Equipamiento:	2 dormitorios y 2 baños
- Nivel de construcción:	Medio
- Antigüedad:	9 años (vivienda banco)
- Nivel socioeconómico:	Medio-medio
- Distancia a centro:	Zona 3
- Ancho de calle:	Mayor de 20 metros
- Carácter de la calle:	Circulación rodada
- Calidad de la urbanización:	Buena
- Nivel de urbanización:	Muy Alto
- Proximidad a centros de reconocimiento público:	Sí
- Calidad del stock edificado:	Medio
- Comunicaciones:	Existe a menos de 100 metros
- Equipamiento deportivo/escolar:	Existe a menos de 250 metros
- Equipamiento social/asistencial:	Existe a menos de 250 metros
- Zonas verdes y espacios libres:	Existe a menos de 250 metros
- Distancia a centro de compras:	Existe a menos de 250 metros
- Carpintería interior:	Actual bien conservada, calidad media
- Carpintería exterior:	Actual bien conservada, calidad media
- Saneamiento:	Actual bien conservado, calidad media
- Grifería:	Actual bien conservada, calidad media
- Solado/alicatado:	Actual bien conservado, calidad media
- Puerta de entrada:	Actual bien conservada, calidad media
- Aislamiento térmico:	Existe de baja calidad
- Instalación eléctrica:	Actual bien conservada, calidad media
- Instalación de agua:	Actual bien conservada, calidad media
- Calefacción:	Actual bien conservada, calidad media
- Refrigeración:	No tiene
- Gas:	No tiene
- Vídeo portero:	Actual bien conservada, calidad media
- Tabiquería interior:	Tiene
- Armarios empotrados:	Actual bien conservado, calidad media (1)
- Armarios altos en cocina:	Antiguo bien conservado, calidad media
- Armarios bajos en cocina:	Antiguo bien conservado, calidad media
- Orientación:	Poco demandada
- Valoración de altura:	Prioridad en la demanda
- Estado de conservación edificio:	Bueno
- Aislamiento acústico:	Climalit
- Separación de viviendas:	Ladrillo 1/2 pie + cámara + aislante
- Acabados de fachadas:	Cotegrand o similar
- Ascensor:	Tiene

Cálculo de valores técnicos:

VALOR DE LA VIVIENDA 3 (V_T)	121.147,38 Euros
V _T = V _R x S _C x K	
V _R = Valor unitario del estado actual del inmueble	1.053,45 Euros/m ² c.
S _C = Superficie construida a efectos de cálculo	80,42 m ² c.
K = Coeficiente de mercado (nivel socioeconómico medio-medio)	1,43
Valor unitario del estado actual del inmuebles (V _R)	1.053,45 Euros/m ² c.
V _R = V _{SV} + V _{CO} x (1 - C _{DT})	
V _{SV} = Valor unitario de repercusión del suelo	227,91 Euros/m ² c.
V _{CO} = Valor unitario de construcción	852,21 Euros/m ² c.
C _{DT} = Coeficiente de depreciación total	0,0313
Valor unitario de repercusión del suelo (V _{SV})	227,91 Euros/m ² c.
V _{SV} = V _B x S _{CMN} / S _{Cmn} x ΣC _Z x [1+(I-i)]	
V _B = Valor base de repercusión de suelo sobre m ² c. de viviendas	84,00 Euros/m ² c.
S _{CMN} = Superficie construida módulo nominal	105,00 m ² c.
S _{Cmn} = Superficie construida módulo de nivel	91,20 m ² c.
ΣC _Z = Coef. de las cualidades de valor de zona (cuadro nº 1)	2,335
I = Interés medio 5 últimos años irph o índice que lo sustituya	0,028000
i = Interés actual del irph o índice que lo sustituya	0,018740
Valor unitario de construcción vivienda (V _{CO})	852,21 Euros/m ² c.
V _{CO} = [(V _{BC} + 31 x N _C) x 1,208] x [(S _m - 377)/377 + 1]	
V _{BC} = Valor base unitario de construcción	337,00 Euros/m ² c.
N _C = Coeficiente de nivel de construcción	1,252
S _m = Salario mínimo interprofesional	707,70 Euros/mes
Coeficiente de depreciación total (C _{DT})	0,0313
C _{DT} = C _A x C _{DVE}	
C _A = Coeficiente depreciación antigüedad	0,1320
C _{DVE} = Coef. dep. según cualidades vivienda y edif. (cuadro nº 2)	0,2365

Cuadro n°1

Coeficiente de cualidades de valor de la zona (C_Z):

$$C_Z = \Sigma C_{MZ} + \Sigma C_{UZ} + \Sigma C_{VZ}$$

Cualidades de mérito (ΣC_{MZ})		Coef.
Distancia a centro:	Zona 3	2,0000
Ancho de calle:	Mayor de 20 metros	0,1000
Carácter de la calle:	Circulación rodada	0,0000
Calidad de urbanización:	Regular	0,0200
Nivel de urbanización:	Alto	
		ΣC_{MZ} 2,1200
Cualidades de utilidad (ΣC_{UZ})		Coef.
¿Centros públicos próximos?:	Sí	0,0500
Calidad del stock edificado:	Bajo	0,0050
		ΣC_{UZ} 0,0550
Cualidades de ventajas (ΣC_{VZ})		Coef.
Comunicaciones:	Existen a menos de 100 metros	0,0400
Equipamiento deportivo/escolar:	Existe a menos de 250 metros	0,0500
Equipamiento social/asistencial:	Existe a menos de 250 metros	0,0200
Zonas verdes/espacios libres:	Existe a menos de 250 metros	0,0200
Centros de compras:	Existe a menos de 250 metros	0,0300
		ΣC_{VZ} 0,1600
		ΣC_Z 2,3350

Cuadro n° 2

Coeficiente de depreciación según cualidades de la vivienda y edificio (C_{DVE}):

$$C_{DVE} = \Sigma C_{CV} + \Sigma C_{UV} + \Sigma C_{VV} + \Sigma C_{CE}$$

ELEMENTO/CUALIDAD	VALORACIÓN	COEF. DE VALOR	CALIDAD	COEF. CALIDAD	COEF. DEPRECIACIÓN
Cualidades de calidad de vivienda (ΣC_{CV})					
Carpintería interior	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Carpintería exterior	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Saneamiento	Actual-bien conservado	0,001	Media	2,00	0,0020
Grifería	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Solado/Alicatado	Actual-bien conservado	0,001	Media	2,00	0,0020
Puerta de entrada	Actual-bien conservada	0,001	Alta	1,50	0,0020
Aislamiento térmico	Existe de baja calidad	0,040			0,0400
Instalación eléctrica	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Instalación de agua	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Calefacción	Actual-bien conservada	0,001	Media	2,00	0,0020
Refrigeración	No tiene	0,050		2,00	0,0500
Instalación de gas	No tiene	0,050		2,00	0,0500
Video portero	Actual-bien conservado	0,001	Media	2,00	0,0020
Tabiquería interior	Tiene				
					ΣC_{CV} 0,1600

Cualidades de utilidad de vivienda (ΣC_{UV})					
Armarios empotrados	1-Actual-bien conservado	0,002	Media	2,00	0,0040
Armarios altos cocina	Actual-bien conservado	0,001	Media	2,00	0,0020
Armarios bajos cocina	Actual-bien conservado	0,001	Media	2,00	0,0020
					ΣC_{UV} 0,0080
Cualidades de ventajas de vivienda (ΣC_{VV})					
Orientación	Poco demandada	0,063			0,0625
Altura	Prioridad en la demandada	0,001			0,0010
					ΣC_{VV} 0,0635
Cualidades del edificio (ΣC_{CE})					
Estado conservación	Bueno	0,0010			0,0010
Aislamiento acústico	Climalit	0,0020			0,0020
Separación viviendas	Ladrillo ½ pie+cámara+ais	0,0010			0,0010
Acabados de fachadas	Cotegrand o similar	0,0010			0,0010
Ascensor	Tiene				
					ΣC_{CE} 0,0050
					C_{DVE} 0,2365

Conclusiones y futuras vías de investigación

Capítulo 9

ÍNDICE

9.1 CONCLUSIONES	431
9.2 FUTURAS VÍAS DE INVESTIGACIÓN	434

9.1 CONCLUSIONES

El método del análisis cualitativo es un método de valoración que es coherente con la teoría del valor y de la valoración, al considerar las cualidades de valor determinadas por la mayoría de autores y profesionales, según ha quedado contrastado en el estado de la cuestión por un lado, y en el pronunciamiento de los profesionales del sector en la encuesta llevada a cabo por otro. Así en relación con las cualidades extrínsecas tenemos:

a) Teoría de la accesibilidad. Dentro de este concepto, el método contempla la distancia relativa al centro comercial y de negocios de la ciudad, considerando cuatro zonas claramente diferenciadas: zona 1 (centro), zona 2, zona 3 y zona 4.

Cada inmueble ocupará un lugar determinado en la ciudad. Este posicionamiento tendrá una clara influencia en el valor de la vivienda, ya que cada zona tiene un coeficiente de valor distinto que incidirá en la valoración de la misma.

b) Teoría de la jerarquización social. En relación con esta teoría, el método contempla el nivel socioeconómico como cualidad que relaciona la jerarquización social de la ciudad. El municipio, en función de su tamaño, se puede distribuir hasta en nueve niveles socioeconómicos (bajo-bajo, bajo-medio, bajo-alto, medio-bajo, medio-medio, medio-alto, alto-bajo, alto-medio y alto-alto) que se determinan en función del número de veces que cada nivel contiene al salario mínimo interprofesional. Las distintas zonas de la ciudad (no necesariamente distrito o barrio) estarán habitadas por un nivel socioeconómico concreto, que tenderá a permanecer en el corto-medio plazo.

Al tratarse de una cualidad inherente a la localización al igual que la accesibilidad, el valor de la vivienda vendrá determinado, entre otras cualidades, por la conjunción de las 4 cualidades de zona y por las 9 cualidades del nivel socioeconómico.

c) Teoría de la cualificación urbanística del entorno homogéneo. En este apartado, el método del análisis cualitativo contempla una serie de cualidades extrínsecas, que al igual que el nivel socioeconómico y la distancia centro, también dependen de la localización: ancho de calle, carácter de la calle, calidad y nivel de urbanización, calidad del stock edificado, proximidad a centros de reconocimiento público, comunicaciones, equipamientos deportivos/escolares, equipamientos sociales/asistenciales, zonas verdes y espacios libres y distancia a centro de compras. Todas las cualidades están parametrizadas y en consecuencia tendrán un componente económico concreto.

En particular, el valor del suelo se obtendrá por la conjunción de las cualidades citadas en los tres apartados anteriores, en el que la localización del inmueble, como renta de posición, juega el papel más importante.

En definitiva, como resultado del presente trabajo de investigación se extraen las siguientes conclusiones:

A) De carácter general:

1. Hay que poner en entredicho el método de comparación, utilizado por más del 92% de los profesionales, ya que tal y como ha quedado reflejado en la encuesta de los expertos, se trata de un método subjetivo, que los testigos utilizados son bastantes o muy influyentes, que no existen unos criterios universales para la homogeneización de las muestras sino que éstos dependen del tasador, por lo que el resultado final no será único.

2. El método del análisis cualitativo es un método que se plantea como alternativa al método de comparación, y a otros métodos que se basan en estudios de mercado de la oferta, ya que ha quedado demostrado que estos métodos han sido incapaces de detectar los movimientos especulativos, y en consecuencia la sobrevaloración de la vivienda y la creación de la burbuja inmobiliaria, o bien sencillamente los han ignorado.

Por otra parte, hay que dejar claro que el método de comparación no obtiene el valor del inmueble en sí, en función de sus cualidades intrínsecas y extrínsecas, sino que determina un valor medio zonal. Asimismo es de destacar que los tasadores no visitan los inmuebles que se utilizan para determinar dicho valor zonal, por lo que la homogeneización es un ejercicio más bien propio de la adivinación, con una carga de subjetividad inaceptable.

Por todo lo anterior procedería declarar inaplicable el método de comparación, ya que en caso contrario, dentro de poco tiempo nos encontraremos con otro ciclo alcista en el que la especulación vuelva a ser triste protagonista de un bien que está amparado por nuestra constitución.

3. Con la finalidad de evitar en el futuro situaciones de sobrevaloración y la creación de otra burbuja inmobiliaria, se proponen dos actuaciones, que a nuestro entender anularán o limitarán estas situaciones:

a) *Dación en pago.* Con ello se evitará la sobrevaloración de la vivienda, al tiempo que se protege en cierta medida a la unidad familiar o unidad de convivencia, ya que ante cualquier revés de la vida, siempre se podrá entregar la vivienda a cambio de las cantidades abonadas, sin que ello suponga pérdida para ninguna de las partes, más allá de lo que estrictamente sea necesario deducir para pagar los gastos ocasionados. Si el mercado está en equilibrio el valor de la vivienda no variará sustancialmente en cortos períodos de tiempo.

b) *Profesionales independientes.* Ha quedado demostrado que las sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, no han captado la sobrevaloración de la vivienda o bien simplemente la han ignorado, incrementando sustancialmente las hipotecas con valores especulativos. Los profesionales que ejerzan el arte de valorar, a efectos del mercado hipotecario, deben ser independientes de las sociedades mercantiles

o entidades de créditos en las que priman las cuentas de resultados. Estos profesionales deben salir de oposiciones convocadas por el Estado específicamente para el ejercicio de esta profesión, a semejanza como ocurre con otros colectivos: registradores, notarios, etc., actuando posteriormente por turno de oficio.

B) De carácter particular: relativas al método del análisis cualitativo:

4. Es una metodología universal, que se puede aplicar en todo el territorio nacional, y que sirve para valorar todo tipo de vivienda plurifamiliar y unifamiliar, con independencia de la localización, situación y estado de conservación en que se encuentre el inmueble.

5. Se trata de una metodología estructurada, cuyo valor de la vivienda se obtiene por la aplicación de la ecuación de cálculo, de forma que el valor final del inmueble será función del nivel socioeconómico que afectará tanto al valor del suelo obtenido en función del resto de cualidades extrínsecas (accesibilidad y cualificación del espacio) como al valor de la construcción depreciado según la antigüedad, la conservación y situación de sus elementos, junto con la calidad de los mismos.

6. Es un método objetivo, de forma que dos tasadores aplicando las cualidades intrínsecas y extrínsecas de valor y la ecuación de cálculo llegarán al mismo resultado.

7. Es un método que obtiene el valor real del inmueble en función de las cualidades que posee, y el estado en que se encuentran las mismas, sin necesidad de recurrir a la comparación con otros inmuebles, en un mercado relativamente libre, más bien opaco, imperfecto y poco normal.

8. El método destaca por su sencillez, ya que a pesar de las múltiples cualidades de valor tenidas en cuenta, al estar estructurado es fácilmente programable, al tiempo que resulta difícil su manipulación debido a la transparencia de las ecuaciones de cálculo.

9. Es un método que permanece ajeno a la sobrevaloración y a los elementos especulativos, al no basar el resultado final en el mercado de la oferta que puede estar adulterado.

10. Las cualidades de valor del método del análisis cualitativa están parametrizadas. Esta circunstancia implica que cada cualidad tenga asociado implícitamente un componente económico, de forma que en cualquier caso se puede determinar la cuantía económica de cada cualidad, obteniéndose el valor final por la conjunción de todas ellas.

11. El nivel socioeconómico, y por extensión el valor de la vivienda se ha obtenido cumpliendo con la condición de que dicho valor no supere el 30% de los ingresos disponibles de la unidad familiar/unidad de convivencia por un lado, y con la condición de que el valor de la vivienda no supere el ratio de 4,6 veces los ingresos brutos. De esta forma la unidad familiar o unidad de convivencia podrá retener la vivienda, al destinar a la misma una parte racional de los ingresos, una vez que ha

satisfecho las necesidades caseras básicas y cumplido con las actividades sociales normales.

12. En definitiva, se puede concluir en el presente trabajo de investigación que el nivel socioeconómico es una de las cualidades extrínsecas más influyentes en la valoración de la vivienda, habiéndose procedido a su parametrización.

9.2 FUTURAS VÍAS DE INVESTIGACIÓN

Se proponen las siguientes vías de investigación relacionadas con el método del análisis cualitativo:

- Determinación del coeficiente base de la construcción para viviendas V_{BC} , según la tipología, y su discriminación en función del área geográfica en que se localice el inmueble, y su comparación con el fijado actualmente en el método del análisis cualitativo.
- Influencia de la distancia a centro en la valoración de la vivienda y su comportamiento con el coeficiente parametrizado en el método del análisis cualitativo.
- Análisis de nuevas incorporaciones de cualidades de valor en la vivienda, su parametrización y posterior incorporación a las ecuaciones de cálculo.

Soporte documental

Capítulo 10

ÍNDICE

10.1	BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA.....	437
10.2	EXPERTOS PARTICIPANTES EN LA INVESTIGACIÓN. MÉTODO DELPHI.....	451
10.3	ESTUDIO DE LA VIVIENDA	454

10.1 BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA

- ABERTURA RAMOS, A.A. "La valoración de los bienes inmuebles urbanos en los tributos cedidos a las comunidades autónomas. métodos de comprobación de valor". *CT/Catastro*, monografía, diciembre 2012, nº 76, pp. 17-39. ISBN: 1138-3488.
- AFI, Analistas Financieros Internacionales, (2015). "Endeudamiento de España: ¿quién debe a quién?": *Estudios de la Fundación, Serie Economía y Sociedad*. Fundación de las Cajas de Ahorros (funcas). Madrid, 2015, nº73, 93p. ISBN: 978-84-15722-32-8.
- AGUILAR, N. Ponencia en el marco del XXIII Congreso UPAV, Costa Rica 2008.
- ALCÁZAR MOLINA, M.G. *Manual de valoración inmobiliaria*. Collado Villalba: Delta publicaciones, 2012. 489 p. ISBN: 978-84-15581-20-8.
- *Valoración inmobiliaria*. Madrid: Montecorvo, 2003. 686 p. ISBN: 84-7111-427-5.
- ALDÁS MANZANO, J.; GOERLICH GISBERT, F. y MAS IVARS, M. *Gasto de las familias en las comunidades autónomas españolas. Pautas de consumo desigualdad y convergencia*. Santiago de Compostela (A Coruña): CIEF, 2006, 260p. ISBN: 978-84-9649-457-2.
- ALONSO, W. *Location and Land Use: toward a general theory of land rent*. Cambridge: Harvard University Press, 1964. 204 p. ISBN: 978-06-7473-085-4.
- ÁLVAREZ GONZÁLEZ, F. *Introducción a la valuación de Inmuebles*. Instituto Universitario de Posgrados en Alta Dirección. México, 2012, pp 105-135.
- ANDERSON, R.J. y CROCKER, T.D. "Air Polution and Residential Proprety Values". *Urban Studies*, 7, 1971.
- ANTUÑANO ITURBIDE, A. *El avalúo de los bienes raíces*. México: Limusa, 2005, 136p. ISBN: 978-96-8186-583-2.
- ARIJÓN ÁLVAREZ, L. "La zonificación en el modelo de valoraciones". *CT/Catastro*, monografía, diciembre 2011, nº73, pp.55-84. ISBN: 1138.3488.
- APPS, P.F. "An Approach so urban modelling and evaluation. A residential model: 1. Theory". *Environment and Planning*, 5, 1973.
- AYALA ÁLVAREZ, F.J. *Valoración inmobiliaria*. Málaga: Vértice, 2011, 430 p. ISBN: 978-84-9931-493-8.
- AZNAR-BELLVER, J. et al. *Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones. España e Iberoamérica*. Valencia: Ed. Universitat Politècnica de València. 2012, 351p. ISBN: 978-84-8363-907-8.

- AZNAR BELLVER, J. y GUIJARRO, F. *Nuevos métodos de valoración. Modelos multicriterio*. 2ª ed. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, 2012, 278p. ISBN: 978-84-8363-982-5.
- BABCOCK, F.M. *The valuation of Real Estate*. Mc Graw-Hill. New York. 1932.
- BABILONI GOMIS, J.; RÚA AGUILAR, M.J. y BABILONI CHUST, S. *Valoración inmobiliaria: principios básicos*. Castellón: Acanto Estudio de Arquitectura y Urbanismo, 180p. ISBN: 978-84-616-0273-5.
- BAILEY, M. "Note on the economics of residential zoning and urban renewal". *Land Economics*, 35, 1959.
- BALL, M.J. "Recent empirical Works on the determinants of relative houses prices". *Urban Studies*, 22, 1973, pp. 329-337.
- BALLESTERO PAREJA, E. y RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, J.A. *El precio de los inmuebles urbanos*. Madrid: CIE Inversiones Editoriales Dossat 2000, 1998. 331 p. ISBN: 84-930016-2-7.
- BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE). Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (HFCS). *Statistics paper series, n°2/april 2013. Results from the first wave*.
- BANCO DE ESPAÑA. *Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2014: métodos, resultados y cambios desde 2011*. Madrid: Artículos analíticos, 2017.
- BANCO DE ESPAÑA (2016). "Indicadores del mercado de la vivienda. Créditos dudosos a los hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas". Serie D_IMVCDHOGR". [base de datos en línea], http://app.bde.es/bie_www/faces/bie_wwwias/jsp/op/Home/pHome.jsp [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- BARRIOS GONZÁLEZ et al (dir. Durán Boo, I). *Modelos de valoración inmobiliaria en Iberoamérica*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2009, 500p, ISBN:978-84-8008-293-8.
- BASTIAT, F.C. *La Ley*. 1850. Madrid: Alianza, 2005, 136p. ISBN: 978-84-2065-919-0.
- BAYLLY, A.S. (traducción OYA, J.) *La organización urbana. Teoría y modelos*. Madrid: Institutos de Estudios de Administración Local, Col. Nuevo Urbanismo, n°28, 1978, 278p. ISBN: 978.7988-223-4.
- BELTRÁN DE FELIPE, M. "Vivienda y Urbanismo", MUÑOZ MACHADO, S. GARCÍA DELGADO, J.L., GONZÁLEZ SEARA, L. (Dirs.), *Las estructuras del bienestar. Derecho, economía y Sociedad en España*, Civitas-Escuela Libre Editorial, pág.431.
- BENTHAM, J. *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. London 1823 (traducido por Rosen, F.: editorial Claredon Press, 1996), 456 p.
- BERNAT FALOMIR, J. "Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias". *CT/Catastro*, monografía, enero 1996, n°27, pp. 21-38. ISBN: 1138-3488.
- "Los cambios en la estructura de valores en el territorio: el ejemplo de Barcelona", *CT/Catastro*, monografía 2004, n°51, pp. 41-58. ISBN: 1138-3488.

- BERROCAL Y GÓMEZ DE AGÜERO, E. *Tratado de evaluación de la propiedad urbana*. Sucesores de N. Ramírez y Cía. Barcelona, 1881.
- BERRY, B. *Geografía de los centros de mercado y distribución al por menor*. Vines Vives. Barcelona. 1978.
- BOGGIERO MADRIGAL, L. *Valoración de inmuebles*. Madrid: Corporación científica, 1982, 168p. ISBN: 978-84-8569-657-4.
- BOVER HIDIROGLU, O. y VELILLA LUCINI, P. *Precios hedónicos de la vivienda sin características: el caso de promociones de viviendas nuevas*. Madrid: Banco de España, Servicios de Estudios, nº73, 2001, 40p. ISBN: 978-84-7793-759-3.
- BRIGHAM, E.F. "The Determinants of Residential Land Values". *Land Economics*. 4, pp. 325-334. 1965.
- BUENO MANZANARES, E. et al. *Estrategias en el mundo inmobiliario: dónde y cuándo comprar, qué construir y cómo vender incluso en época de crisis*. 2ª. Madrid: Ediciones Díaz de Santos, 2009. 128p. ISBN: 978-84-7987-899-5.
- BURGESS, E.W. *The City*. The University of Chicago Press. Chicago, 1925.
- CABALLER MELLADO, V. *Valoración agraria. teoría y práctica*. 5ª ed. Madrid: Mundi-Prensa, 2008, 406 p. ISBN: 978-84-8476-345-1.
- CABALLER MELLADO V. y FERNÁNDEZ, G.R. *Manual de Valoraciones urbanísticas*. Madrid: Tirant lo Blanch, 2012, 149 p. ISBN: 978-84-9033-178-1.
- CABALLER MELLADO, V. "Nuevas tendencias en la valoración territorial". *CT/Catastro*, monografía, octubre 2002, nº45, pp.144-145. ISBN: 1138-3488.
- CACHANOSKY, J.C. "Historia de las teorías del valor y precio". *Revista Libertas* 20. Instituto Universitario ESEADE, 1994.
- CANO GUERVÓS, R. *Aproximación al valor de la vivienda. Aplicación a la ciudad de Granada*. Granada: Universidad de Granada, 1999. 318p. ISBN: 978-84-3382-540-7.
- "Metodología para el análisis y la estimación espacial del valor del suelo urbano. Aplicación sobre valoraciones catastrales y tasaciones hipotecarias en Granada" *CT/Catastro*, monografía, septiembre 1998, nº33, p.41-64. ISBN: 1138-3488.
- CANO GUERVÓS, R.; CHICA OLMO, J y HERMOSO GUTIÉRREZ. A. *Estimación espacial del valor de los bienes urbanos*. Granada: Universidad de Granada, 21p. ISBN: 978-84-6995-454-6
- CAPARRÓS NAVARRO. A. *Valoración de suelos. Análisis práctico comparativo de las decisiones empresariales, las normas de valoración y el nuevo reglamento de valoraciones de la ley del suelo*. Pamplona: Thomson Reuters Aranzadi, 2012. 352p. ISBN: 978-84-914-037-6.

- CAPARRÓS NAVARRO, A; ALVARELLOS BERMEJO, R, y CAPARRÓS FERNÁNDEZ, J. *Manual de gestión inmobiliaria*, 5ª ed. Madrid: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos. Colección Seinor, 2002, 1133p, ISBN: 84-380-0217-X.
- CARIDAD y OCERÍN, J.M., NÚÑEZ TABALES J.M., CEULAR VILLAMANDOS, N. "Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas". *CT/Catastro*, monografía, abril 2008, nº62, pp-27-42. ISBN: 1138-3488.
- CASTRILLÓN, D; OCHOA, F. y CASTRILLÓN, R. *Avalúo de bienes inmuebles, conceptos, técnicas y vivencias*, 2ª. Bogotá: Castrillón, 2004, 331p. ISBN: 978-95-8335-440-3.
- CATALÁ ALÍS, J.; FERRANDO CORELL, J.V. y DE LAMA SANTOS, F. "La necesidad de nuevas propuestas metodológicas de valoración en la vivienda". *CyTET/Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*. Vol. XLVIII. Cuarta época, nº189, otoño 2016, pp. 419-436.
- CEPI (Centro de Estudios Prácticos Inmobiliarios). *Manual práctico de valoraciones y contratos-tipo*. CEPI. Barcelona, 1989.
- CIDEP. *Valoración de inmuebles (edificios, solares urbanos e industriales y fincas rústicas)*. Ed. Cirde, S.A. Madrid, 1979.
- CHICA OLMO, J.M. *Teoría de las variables regionalizadas. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria*. Granada: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada, 1994. 147 p. ISBN: 84-338-1937-2.
- COLWEL, P.F. y DILMORE, G. "Who Was First? "An Examination of an Early Hedonic Study". *Land Economics*, 75(4), 1999, pp-620-626.
- COURANT, P.N. "On the Effect of Fiscal Zonning of Land and Housing Values". *Journal of Urban Economics*, 3, 1976.
- COURT, A.T. "Hedonic Price Indexes with Automotive Examples, Dynamics of Automoviles Demand". *General Motors Corporation*. 1939, pp-99-117.
- CURIEL DÍAZ, J. "La utilización de los valores catastrales n la elaboración de índices de precios de la vivienda". *CT/Catastro*, monografía, octubre 1999, nº37, p.35-52. ISBN: 1138-3488.
- DÁVILA MARTÍNEZ, F.E. *Valoración de inmuebles urbanos*. Texas: universidad de Texas, 472p.
- DE ANDREIS, P. *Estimación y valoración de edificio. Manual práctico*. Ed. De Vecchi. Barcelona, 1.969.
- DE ARAGÓN AMÚNÁRRIZ, F. "Descripción del nuevo modelo de valoración". *CT/Catastro*, monografía, nº73, diciembre 2011, pp. 33-54. ISBN: 1138-3488.
- DECHEF, M. "El sistema de valoración en Bélgica". *CT/Catastro*, monografía, octubre 2002, nº45, pp.153-156. ISBN: 1138-3488.

- DE LAMA SANTOS, F.A. y DE LAMA MARTÍN, F. *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria. Teoría y casos prácticos*. Cádiz: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz, 2010. 463 p. ISBN: 978-84-9828-297-6.
- *La valoración en la reparcelación urbanística*. Cádiz: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz, 2013. 361 p. ISBN: 978-84-9828-390-7.
- DE LAMA SANTOS, F.A. "Determinación de las cualidades de valor: influencia de la renta disponible en la adquisición de la vivienda". *CT/Catastro* monografía, abril 2015, nº83, pp.51-72. ISBN: 1138-3488.
- DERYCKE, P.H. *La economía urbana*. (traducción: Toral García, B.), Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1971, 271p. Colección Nuevo Urbanismo.
- DE WIJS, H.J. *Statistic of ore distribution*. Neth. Geol. Min. Soc.1951.
- ELLIS, R.H. "Modelling of Household Location". *Highway Research Record*, 207, 1967.
- ESCUADERO MUSOLAS, A. *Estudio del mercado inmobiliario español: análisis, evolución y tendencias*. Valencia: CISS Wolters Kluwer España, 1996, 342p. ISBN: 978-84-8235-105-6.
- España. Real Decreto, de 8 de julio de 1922, por el que se aprueba el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921. *Gaceta de Madrid*, de 28 de julio de 1922, nº 209. pp.363-399.
- España. Real Decreto de 10 de octubre de 1924. *Gaceta de Madrid*, de 15 de octubre de 1924, nº 289, pp.258-265.
- España. Decreto 2131/1963, de 24 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal. *Boletín Oficial del Estado*, de 6 de septiembre de 1963, nº 214, pp.13092-13098.
- España. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, de 16 de enero de 1979, nº 14, pp. 1022-1031.
- EVANS, A.W. *The Economics of Residential Location*. MacMillan Press. Londres, 1973.
- FABRA GARCÉS, L.A. *Valoración de los bienes inmuebles de impacto económico en la empresa*. Madrid: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Centro de Publicaciones, 2005, 712p. ISBN: 978-84-8548-242-9
- FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. "Incidencia de la localización en el precio de la vivienda a través de un modelo de red neuronal artificial. Una aplicación a la ciudad de Valencia". *CT/Catastro*, monografía abril 2012, nº74, pp.7-25. ISBN: 1138-3488.
- FERNÁNDEZ MARTÍN, D. *La promoción inmobiliaria, aspectos prácticos*, 5ª ed. Madrid: Cies Inversiones, 2010, 736p. ISBN: 978-84-9643-765-4.
- FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Valoración de bienes inmuebles*. Madrid: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, 1992. 286 p. ISBN: 978-84-5008-779-6.

- *Arquitectura legal y transacciones inmobiliarias*. Alcorcón (Madrid): Rueda, 1993. 706 p. ISBN: 978-84-7207-043-1.
- FERRANDO CORELL, J.V. *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. 5ªed. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, 2012. 198 p. ISBN: 978-84-8363-797-5.
- FREEMAN, A.M. "Hedonic price, property values and measuring environmental benefits: a survey of the issues". *Scandinavian Journal of Economics*. Vol 81. 1979, pp-154-173
- GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. "La inteligencia artificial aplicada a la valoración de inmuebles. Un ejemplo para valorar Madrid". *CT/Catastro*, monografía, abril 2004, nº50, pp-51-67. ISBN: 1138-3488.
- GALLEGO MORA-ESPERANZA, J y DE MIGUEL RUIZ, P. "Ejemplo de aplicación del nuevo modelo de valoración al municipio de Madrid" *CT/Catastro*, monografía, diciembre 2011, nº73, pp. 107-122. ISBN: 1138-3488.
- GARCÍA-ALMIRALL, M.P. *Introducción a la valoración inmobiliaria*. 2ªed. Barcelona: Centre de Política del Sol i Valoracions, 2007, 100p. ISBN: 978-84-8157-471-5
- GARCÍA CASTILLO, J.V. *Guía básica para la realización de valoraciones inmobiliarias a efectos urbanísticos*. Valencia: Ícaro. Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, 2000, 189 p. 978-84-8682-830-1.
- GARCIA CASTILLO, J.V. "Sobre la clasificación en la valoración de las construcciones". *CT Catastro*, monografía, julio 1999, nº36, pp. 63-77. ISBN: 1138-3488.
- GARCÍA ERVITI, F. *Casos prácticos de valoraciones inmobiliarias*. Madrid: Instituto Juan Herrera, 2007, 36p. ISBN: 978-84-9728-170-6.
- *Compendio de Arquitectura legal: derecho profesional y valoraciones inmobiliarias*, 2ªEd. Barcelona: Reverté, 2006, 406p. ISBN: 978-84-2912-202-2.
- GARCÍA MONTALVO, J. *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero: crónica de un desenlace anunciado*. Barcelona: Ed. Antoni Boch, 2008, 232p. ISBN: 978-84-9534-844-9.
- GARCÍA PÉREZ, J. *Teoría general de la valoración. Método de las dos funciones de distribución*. Málaga: Fundación Unicaja, 2002, 246p. ISBN: 978-84-9597-909-4.
- GARCÍA POZO, A. "Una aproximación a la aplicación de la metodología hedónica: especial referencia al caso del mercado de la vivienda". *Cuadernos de CC.EE y EE*, 2007, nº53, pp53-81.
- GARCÍA RUBIO, N. *Diseño de redes neuronales artificiales para el mercado inmobiliario. Aplicación a la ciudad de Albacete*. Tesis Doctoral. Universidad de Castilla-La Mancha. 2004.
- GONZÁLEZ BRAVO, C. et al. *Arquitectura legal: valoración de inmuebles, seguridad, prevención y documentación en la edificación*. Madrid: Munilla-Leía, 2012. 140p. ISBN: 978-84-8915-094-2.

- GONZÁLEZ DE BUITRAGO DÍAZ, V. *Promoción y valoración inmobiliarias*. Madrid. Montecorvo, 2002, 172p. ISBN: 978-84-7111-416-7.
- GONZÁLEZ DE BUITRAGO DÍAZ, V y PALANCAR ARRANZ, F.J. *Valoración informatizada de pisos y locales*. Ed. Dossat. Madrid, 1992.
- GONZÁLEZ NEBREDA, P.; TURMO DE PADURA, J. y VILLARONGA SÁNCHEZ, E. *La valoración inmobiliaria. Teoría y práctica*. Getafe (Madrid): La Ley. Grupo Wolters Kluwer, 2006. 817 p. ISBN: 978-84-9725-650-6.
- GOODALL, B. *La economía de las zonas urbanas*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. 1977. ISBN: 84-7088-087-X.
- GOODMAN, A.C. "An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice and housing demand ". *Journal of Urban Economics*, Vol 23 (1). 1988, PP-327-353.
- GOSSEN, H.H.. *The Laws of Human Relations and the Rules of Human Action Derived Therefrom*, 1854. Cambridge (Mass.) y Londres. The MIT Press. 1983. 465p. ISBN: 978-0262070904.
- GRANELLE, J.J. *La valeur du sol urbain et la propriété foncière le marché des terrains à Paris*. Mouton, París, 1975.
- GRILICHES, Z. "Introduction: Hedonic Price Indexes Revisited, In Price Indexes and Quality Changes". *Studies in New Methods of Measurement*. Griliches. Cambridge. Harward University Press, 1971, pp. 3-15.
- GUADALAJARA OLMEDA, N. *Métodos de valoración inmobiliaria*. Madrid: Mundi-prensa, 2014, 207 p. ISBN: 978-84-8476-659-9.
- GUERRERO D. *Manual de tasaciones: propiedades urbanas y rurales*. Buenos Aires: Alsina, 1994, 304p. ISBN: 978-95-0553-012-0
- GUIGOU, J.L. *Théorie économique et utilisation de l'espace*, Cujas. Paris, 1974.
- HAAS, G.C. *A Statistical Analisis of Farm Sales in Blue Earth County, Minnesota, As a Basis for Farmland Appraisal*. Masters Thesis, the University of Minnesota, 1922.
- HAIG, R.M. *Análisis de las estructuras territoriales*. Barcelona. Gustavo Gili, 1968.
- HALBSWACH, M. *Les expropriations et le Prix des terrains a Paris (1860-1900)*. Cornely. París. 1900.
- HARRIS, C.D. y ULLMAN, E.L. "The nature of cities". *Annals of the American Academy of Political and Social science*, vol. 242, 1.945, pp, 7-17.
- HARRISON, D. y KLAIN, J.F. "Cumulative urban growth and urban density functions". *Journal of Urban economics*, 4(1) 1969, 113-117.
- HARVEY, D. (traducción GONZÁLEZ ARENAS, M). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI, 340 p. ISBN: 978-84-3230-252-7.
- HERDERSON, J.V. *Economic theory and the cities*. Academic Press. Orlando, 1985.

- HOYT, H. *The structure and growth of residential neighbourhoods in american cities*. Federal Housing Administration. Washington D.C. 1939.
- HIERRO RECIO. L.A. "Precio del suelo y gasto en vivienda. Relación y consecuencia de un modelo de inversión en vivienda", *CT/Catastro*, monografía, octubre, 1994, nº22, pp.67-72. ISBN: 1138-3488.
- HORST KART. D.E. *La valuación de predios urbanos*. México D.F.: Concepto, 1983, 251p. ISBN: 978-96-8405-135-5.
- HULTEN, C.R. "Compensated changes un quantities and qualities consumed", *Review of Economic Studies*, vol 19, núm. 3, 2003.
- HUMERO MARTÍN, A.E. et al. *Tratado técnico jurídico de la edificación y del urbanismo*. Tomo V: Valoraciones inmobiliarias (Coordinadora: GARRIDO-LESTACHE RODRÍGUEZ, E.). Cizur Menor (Pamplona): Aranzadi, 2000. 773 p. ISBN: 978-84-9903-406-5.
- HURD, R.M. *Principles of City Land Values*. New York: Record and Guide, 1903, tomado de RICHARDSON, H.W. *Economía del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial, 1975, 54 p.
- HWANG, S. "Willingness to Pay for Job Accesibility. Evidences Revealed from Neighborhood Scale Analyses in Buffalo Seattle Housing Market". *Prepared for 2009 Transport Chicago Conference*. 2009.
- INE (Instituto Nacional de Estadística). "Encuesta de Presupuestos Familiares". 2015 [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10626&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- INE (Instituto Nacional de Estadística). "Encuesta de Presupuestos Familiares". 2015 [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10694> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- INE (Instituto Nacional de Estadística) "Encuesta de Presupuestos Familiares". 2015 [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10679> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- INE (Instituto Nacional de Estadística). "Encuesta de Presupuestos Familiares". 2015 [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10636&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- INE (Instituto Nacional de Estadística). "Encuesta de Presupuestos Familiares". 2015 [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10653&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- INE (Instituto Nacional de Estadística). "Encuesta de Presupuestos Familiares" 2015 [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10683&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].

- INE (Instituto Nacional de Estadística). "Encuesta Continua de Hogares" 2015 [base de datos en línea], http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981 [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- INE (Instituto Nacional de Estadística). "Encuesta de Presupuestos Familiares" 2015 [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10722&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- INE (Instituto Nacional de Estadística). "Encuesta anual de estructura salarial. Serie 2008-2014" [base de datos en línea], <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10683&L=0> [fecha de consulta: 6 de marzo de 2017].
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL (IVSC). *Normas internacionales de valoración (NIV)*. 2017.
- JACKSON, J.R. "Investigation of population density gradients using Trend Surface Analysis Comment". *Land Economics*. 53. Pp. 246-255. 1979.
- JEVONS, W.S. *La Teoría de la Política Económica*. Londres 1871. (Estudio preliminar: González, M.J.; traducido al castellano Pérez-Campanero, J.; Revisión: Rodríguez Braun, C.). Madrid: Ed. Pirámides, 1998, 277 p. ISBN: 84-368-1285-9.
- KAIN, J.F. y QUIGLEY, J.M. *Housing Markets and Radial Discrimination: Microeconomic Analysis*. National Bureau of Economic Research. New York. 1975.
- KEYNE J.M. *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. Nueva York: Harcourt, 1936. Traducción al castellano. Madrid: Ed. Aosta, 1998, 480 p. ISBN:978-84-8820-305-2.
- KRIG, D.G. *A statistical approach to some basic mine valuation problems on the Witwatersrand*. J. Chem. Metall. Min. Soc. Afr. 52, 1951, pp-119-139.
- LANDETA RODRÍGUEZ, J. *El método Delphi. Una técnica de previsión para la incertidumbre*. Barcelona: Ariel, 1999. 224p. ISBN: 84-344-2836-9.
- LEGO D. "Sistemas de valoración masiva de bienes inmuebles y fiscalidad inmobiliaria en el Reino Unido". *CT/Catastro*, monografía, octubre 2002, nº45, p. 147-149. ISBN: 1138-3488.
- LÓPEZ DE LUIS, J.R. "Tipos evaluatorios para la valoración mediante redes neuronales", *CT/Catastro*, monografía, abril 2009, nº65, pp-89-104. ISBN: 1138-3488.
- LLANO ELCID, A. *Valoraciones inmobiliarias. Fundamentos teóricos y manual práctico*. 7ª ed. Gextxo (Vizcaya): Ediciones inmobiliarias Llano Realtors, 2010, 590p. ISBN: 978-84-89682-29-1.
- LLANO ELCID A. y LLANO BATARRITA, A. *El moderno método de comparación*. Gextxo (Vizcaya), 2013. 65p. ISBN: 978-89682-37-5.
- LLOVERA SÁEZ, F.J. *Curso de valoración de bienes y tasación de daños*. Ed. Fausí. Barcelona, 1988.

- MALTHUS, R. *Primer ensayo sobre el principio de la población*. 1798. (traducción y edición: Galindo Martín, M.A.). Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2008, 547p. ISBN: 978-84-8008-259-4.
- MARSHALL, A. *Principios de economía*. 2 vol. Madrid: Ed. Síntesis, 2010, 1072 p. ISBN: 978-84-9756-352-9.
- MARTÍN GUTIÉRREZ, J. et al. "Aplicación de las redes neuronales artificiales al campo de la valoración inmobiliaria". *Mapping*, 2005, nº104, p. 64-71.
- MARTÍNEZ IRANZO. M.A. "Valoración del suelo. Método residual dinámico simplificado". *CT/Catastro*, monografía, abril 2003, nº47, pp. 93-120. ISBN: 1138-3488.
- MARTÍNEZ LASHERAS, J.L. "Evolución de los valores inmobiliarios", *CT/Catastro*, monografía, octubre 2003, nº49, pp. 85-95. ISBN: 1138-3488.
- MARTÍNEZ NÚÑEZ, M. *Manual de evaluación de los solares y fincas urbanas*. Ed. Carlos Baylly-Bailliere. Madrid, 1981.
- MARX. K. *El Capital. Crítica de la economía política, tomo I, Libro I. El proceso de producción del capital* (traducción por Wenceslao Roces; prólogo Ricardo Campa). 4ª edición. México. Ed: Fondo de Cultura Económica, 2014. 1.016 p. ISBN: 978-6071616524.
- MATEO VILLA, B. *La verdad sobre el mercado inmobiliario español. Claves para comprar y alquilar barato 2010-2015*. 2ª ed. Morata de Tajuña (Madrid): Editorial Manuscritos, 2010. 448p. ISBN: 978-84-92497-59-1.
- MATERN, B. *Spatial variation*. Springer Verlag. New York. 1986.
- MATHERON, G. *Les variables Regionalisées et Leur Estimation*. Masson. Paris, 1965, tomado de CANO GUERVÓS, R.A., *Adecuación y aplicación de técnicas cuantitativas al análisis del valor de la vivienda*, Granada: Ed. Universidad de Granada. 1997.
- MATHERON, G. *La théorie des fonction aléatoires intrinsèques généralisées*. Adv. in Appl. Pro.5, 1973 pp.439-478
- McMICHAEL, S.L. *Appraising Manual*. Prentice-Hall, Inc. New York. 1946 (traducción: Molina Salas, S.: *Tratado de tasación. La técnica de estimar comercial y legalmente el valor de inmuebles y otros bienes*. Buenos Aires: Labor, 1949). 672 p.
- MEDINA DÁVILA-PONCE DE LEÓN. E. *Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*. Madrid: Dykinson, 2003. 635 p. ISBN: 978-84-9772-120-9.
- *Manual de valoración de viviendas y oficinas asistido por ordenador*. Ed. Dossat. Madrid, 1991.
- MENGER, C. *Principios de economía política*. 2ª edición. Madrid: Ed. Unión Editorial, S.A., 1997, 384p. ISBN: 978-84-7209-316-4.
- MILL, J.S. *Principios de economía política y tributación*. 1848. Madrid: Ed. Síntesis, 2008. 1.160 p. ISBN: 978-84-9756-543-1.

- MILLS, E.S. *Urban Economics*, Scott Foreman, Illinois, 1972.
- MORAL GONZÁLEZ, J. *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. Barcelona: Ariel Economía, 1991. 348 p. ISBN: 978-84-3442-065-6.
- MORAL GONZÁLEZ, J. y FERRER MASIP, R. *Tratado de valoración de inmuebles*. Barcelona, 1989, 359 p.
- MORAL MORENO, P. *Valoración en el mercado inmobiliario*. Alicante: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, 1993, 148p. ISBN: 978-84-6061-484-5
- MUTH, R.F. *Cities and housing* UP, Chicago, 1969.
- NAREDO PÉREZ, J.M. y MONTIEL MÁRQUEZ, A. *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona: Icaria, 2011, 174p. ISBN:978-84-9888-300-8.
- NAVARRETE ÁLVAREZ, M. (directoras: Chasco Yrigoyen, C; López García, A.M.). *Modelos geoestadísticos del precio de la vivienda: aproximación al conocimiento intraurbano de la ciudad de Madrid*. Tesis doctoral. Universidad Autónoma de Madrid. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, 2011, 347 p.
- NOURSE, H.O. "The effect of air pollution on house values". *Land Economics*, vol. 43, 1967.
- NÚÑEZ TABALES, J.M.; CARIDAD y OCERIN, J.M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Granada: Comares, 2009. 178 p. ISBN: 978-84-9836-609-9.
- ONU. *Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948*.
- ONU. *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado por la Asamblea General mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, y entrada en vigor el 3 de enero de 1976*.
- PARENT, B. "El sistema de valoración en Francia". *CT/Catastro*, monografía, octubre 2002, nº45, p.150-152. ISBN: 1138-3488.
- PAPAGEORGIU, G.J. *Mathematical land use theory*. Lexington, Books, Lexington. 1976.
- PÉREZ LAMAS, C. *Valoración inmobiliaria: aplicaciones urbanísticas y expropiatorias*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña, 1997, 196p. ISBN: 978-84-8301-182-9.
- POLINSKY A.M. y SHAVELL, S. "Amenities and property values in a general equilibrium model of our urban area". *Working Paper*. Urban Institute. 1973.
- POLLAKOWSKI, H.O. *Urban Housing Markets and Residential Location*, D.C. Heath and Company, Lexington, MA. 1982.
- República de Colombia. Ley 142 de 1994 por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* 41.433 del 11 de julio de 1994.

- REY CARMONA, F.J. *Alternativas y determinantes en valoración de inmuebles urbanos*. Tesis doctoral. Córdoba: Universidad de Córdoba, 2014.
- RICARDO, D. *Principios de economía y tributación, obras y correspondencia, volumen I*. 1817. (traducción al castellano: Broc, J; Wolff, N. y Estrada, J.). Reimpresión. Colombia: Fondo de Cultura Económica. Editada por Sraffa, P. 1993, 332 p. 958-9093-58-2.
- RICHARDSON, Harry W. *Economía del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial, 1975. 224 p. ISBN: 978-84-2062-126-5.
- RICKE, R. y HENNING, A. "The determinants housing prices and the demand for clean air". *Journal Environmental Economy Management*, nº5, 1967, pp-81-102-235 GRILICHES, Z. *Introduction: Hedonic Price Indexes Revisited. In Price Indexes and Quality Changes: Studies in New Methods of Measurement*. Cambridge. Harvard University press, 1971, pp-3-15.
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyor). *Valoración RICS -Normas Profesionales, enero 2014*. Londres. Royal Institution of Chartered Surveyors. 2014. ISBN: 978-1-78321-025-1.
- ROCA CLADERA, Josep. *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Barcelona: Ariel economía, 1986, 219 p. ISBN: 978-84-3442-010-6.
- *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local. 1988. 251p. ISBN: 84-7088-463-8.
- "Valor de reposición versus valor de mercado: análisis del concepto coeficiente de mercado", *CT/Catastro*, monografía, julio 1992, nº13, p.1138-3488. ISBN: 1138-3488.
- "La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?". *CT Catastro*, monografía. 1997, nº27, pp-8-20. ISBN: 1138-3388.
- ROMERO COLUNGA, M. *La valoración inmobiliaria*. Pamplona: Aranzadi, 1991, 233p. ISBN: 84-7016-636-0.
- ROSE-ACKERMAN, S. "The political economy of a racist housing market". *Journal of Urban Economics*, 4. 1977.
- ROSEN, S. "Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition", *Journal of Political Economy*, nº82, 1974, pp. 34-55.
- ROSENBLATT, F. "The Perceptron: A theory of statistical separability in cognitive systems". *Technical Report VG-1196-G-1, Cornell Aeronautical Laboratory*. 1958.
- SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación de inmuebles. Método cualitativo*. 3ª ed. Valencia: Servicio de Publicaciones de la Universidad Politécnica de Valencia, 1999. 180 p. ISBN: 84-7721-282-1.
- *Tasación de inmuebles*. 3ª ed. Valencia Servicio de Publicaciones de la Universidad Politécnica de Valencia, 1999 (reimpresión 2012), 229 p. ISBN: 978-84-7721-282-9.

- *Modulación de locales comerciales*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, 2002, 484p.
- SAN MARTÍN VARÓ, A. “La relación entre el precio de la vivienda y la tensión entre oferta y demanda”. *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Seminario de Urbanismo III. 1998, p 22.
- SANTO TOMAS DE AQUINO, Suma Teológica. Biblioteca de Autores Católicos, 1956, tomo 8, p. 666.
- SAY, J.B. *Tratado de economía política o exposición sencilla del modo con que se forman, se distribuye y se consumen las riquezas*. 1803. 4ª edición. (Traducción Juan Sánchez Rivera). Madrid. Ed: Imprenta D. Fermín Villapando, 1821. 329 p.
- SECCHI, B. (traducción Soler Llusá, J.). *Análisis de las estructuras territoriales*, 2ª. Barcelona: Ariel, 1974, 476p. ISBN: 978-84-2520-125-7.
- SEIDEL, C. "La valoración de los bienes inmuebles en Alemania. Métodos, transparencia, evolución dl mercado inmobiliario y otros aspectos en estudio" *CT/Catastro*, monografía, julio 2006, nº57, pp.10-31. ISBN: 1138-3488.
- SICHEL, M.S. *New methods in the statistical evaluation of mine sampling dats*. Trans. Ins. Min. Metall, 51, 1952, p-261.
- SILVÁN MARTÍNEZ, L. J. *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales*. Madrid: Dykinson, 2006. 548 p. ISBN: 978.84-9772-623-8.
- *Tasaciones inmobiliarias*. Madrid: Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid, 1999. 237 p. ISBN: 978-84-8689-121-3.
- SMITH, A. *La riqueza de las naciones*. Londres 1776. (Traducción al castellano y estudio preliminar: Rodríguez Braun, C.). Primera reimpresión. Madrid: Alianza editorial. 2013, 814 p. ISBN: 978-84-206-5096-8.
- SOLIS DE BURGOS, J.A. y CASTRO FUERTES, J. *Introducción a la valoración del suelo y edificios*. Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla, 1988.
- SORIA, E. y BLANCO, A. "Redes neuronales artificiales". *ACTA: Autores científicos-técnicos y académicos*. 2001, nº19. 2001, 9 p.
- STEGMAN, M.A. “Accessibility models and residential location”. *Journal of American Institute Planners*, vol. 35. 1969.
- TEGoVA. *Normas Europeas de Valoración 2016*. 8ª edición. Bélgica: Ed. Gillis nv/sa, 2017, 388p. 978-84-617-8032-7.
- THURSTON ROSS, tomado de McMICHAEL, S.L. *Tratado de tasación...op.cit.*
- TIEBOUT, C. “A pure theory of local expenditures”. *Journal of Political Economy*, 1956, 64, pp. 416-535.

- TURNBULL, G.K. "The pure theory of Household". *Journal of Regional Science*, 1990, 30 (4), pp. 549-562.
- TURVEY, R. *The economics of real property*. Allen and Unwin. London, 1957.
- VERGÉS ESCUÍN, R. *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Barcelona. Angle Editorial, 1998, 168p. ISBN: 978-84-8881-140-0
- VERGÉS ESCUÍN, R. "El precio de la vivienda urbana". *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Seminario de Urbanismo III. 1998, pp. 118-119.
- VILLANOVA REDONDO, J.M. y CUESTA HERNÁNDEZ, C. *Manual de valoración y gestión catastral*. Málaga: Fundación Asesores Locales, 2009, 512p. 978-84-6129-340-7.
- VON THÜNEN, J.H.: *Der Isoliert Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationaloökonomie*, Hamburg. 1826. (Berlín: ed. Duncker&Humblot GmbH: 1985). 173p. ISBN: 3-428-05927-1.
- YAMADA, H. "On the theory of residential location: accesibility, space, leisure and environmental quality". *Papers of the Regional Science Association*, 29. 1972.
- WALRAS, L. *Teoría matemática de la riqueza social*. (traducción Segura, J.). Madrid: Ed. Alianza Editorial, 1987, 824p. ISBN: 978-84-2062-516-4.
- WANG, K. y WOLVERTON MARVIN, L. *Real estate valuation theory*. Norwell, Massachusetts: Ed. Ko Wang and Marvin L. Wolverson. Kluwer Academic Publishers, 433. ISBN: 978-07-9237-663-7.
- WILKINSON, R.K. "The Quality of Housing and the memasurement of long term changes in Houses Prices". *Urban Studies*, 11. 1974.
- WINGO, L. Jr. *Transportation and urban land*. Washington, 1972 (traducción al castellano: Minguella Rubió. F.), Barcelona: Oikos-Tau. 1972, 144 p. ISBN: 978-84-2810-192-9.

10.2 EXPERTOS PARTICIPANTES EN LA INVESTIGACIÓN. MÉTODO DELPHI

Relación de expertos participantes en la encuesta “*Determinación de las cualidades que influyen en la valoración de bienes inmuebles*”³²⁹.

1. AGUIRREZABALA VALERO DE BERNABÉ, Ignacio. Ingeniero Técnico Industrial. Presidente del Instituto Tecnológico de Valoradores.
2. ALCÁZAR MOLINA, Manuel Gregorio. Dr. Ingeniero en Geodesia. Profesor titular de la Universidad de Jaén.
3. ALTARRIBA FREIRE, Enrique. Arquitecto Técnico. TYCSA. Tasaciones y Consultoría, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
4. AMAT REYERO, Antonio. Arquitecto. ARCO Valoraciones, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
5. ANTÚNEZ TORRES, Daniel. Dr. Arquitecto y Licenciado en Derecho. Profesor titular de la Universidad de Sevilla.
6. ARIJÓN ÁLVAREZ, Luis. Arquitecto de la Hacienda Pública.
7. AYALA ÁLVAREZ, Francisco Javier. Arquitecto Técnico e Ingeniero Técnico Industrial. Profesor de la Universidad de Málaga.
8. BERMUDO VALERO, Manuel. Arquitecto. Presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla.
9. BERNAT FALOMIR, Jordi. Arquitecto de la Agencia Tributaria de Cataluña. Profesor de la Universidad Politécnica de Cataluña.
10. BUJ RAMO, Antonio. Arquitecto (jubilado). Ex Jefe de la Unidad de Valoraciones del Ayuntamiento de Zaragoza.
11. CABRERA GUARDIOLA, Alberto. Arquitecto Técnico. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU). Profesor asociado de la Universidad Politécnica de Cataluña.
12. CALDERÓN PÉREZ, Berta. Arquitecta. GESVALT, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
13. CÁMARA GIMENO, José Manuel. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. IBERTASA, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
14. CANTÓ SALTÓ, Pedro. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU).
15. CASILLAS, Laura. MRICS. CUSHMAN&WAKEFIELD, consultora inmobiliaria.
16. CORTÉS GARCÍA, Juan José. Arquitecto. ALIA Tasaciones, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

³²⁹ Mi más sincero agradecimiento a todas las personas expertas que han participado en el proceso; sin su ayuda y aportación de conocimientos hubiera sido imposible acometer la investigación.

17. CHICA OLMO, Jorge. Dr. Ciencias Económicas. Profesor titular de la Universidad de Granada.
18. CRISTÓBAL, Virginia. Arquitecto Técnico. GESVAL, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
19. DE LA IGLESIA ROMÁN, Clara. Arquitecta. CBRE. Valuation Advisory, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
20. DE MIGUEL SÁNCHEZ, Mercedes. Arquitecta. GESVALT, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
21. ESTRUCH GUITART, Vicente. Dr. Ingeniero Agrónomo. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Valencia.
22. FAJARDO MARTÍN, Felipe. Arquitecto. TRAGSATEC.
23. FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, Gerardo Roger. Arquitecto. Urbanista y Técnico en Ordenación del Territorio.
24. GARCÍA ALMIRALL, María del Pilar. Dra. Arquitecta. Catedrática de la Universidad Politécnica de Cataluña.
25. GARCÍA CASTILLO, Juan Vicente. Arquitecto de la Hacienda Pública. Profesor de Máster de la Universidad Miguel Hernández.
26. GARCÍA ERVITI, Federico. Dr. Arquitecto. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Madrid.
27. GÓMEZ-BARQUERO SÁNCHEZ, María Ángeles. Arquitecta. ARQUITASA, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
28. GÓNZÁLEZ-MURIEL MARTÍNEZ, Juan Antonio. Arquitecto. Presidente de la Agrupación de Arquitectos Analistas Inmobiliarios.
29. GONZÁLEZ NEBREDA, Pere. Arquitecto. Presidente de la Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses del Colegio de Arquitectos de Cataluña.
30. GUADALAJARA OLMEDA, Natividad. Dra. Ingeniera Agrónoma. Catedrática de la Universidad Politécnica de Valencia.
31. GUIMET PEREÑA, Jordi. Dr. Ingeniero Industrial. Director Centro de soporte IDEC. Profesor de la Universidad Autónoma de Barcelona.
32. GUTIÉRREZ MORENO, María Linarejos. Arquitecta. TRAGSATEC.
33. HERNÁNDEZ CARBONELL, María Ángeles. Arquitecta Técnica, ARCO Valoraciones, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
34. HIERRO RECIO, Luis Ángel. Dr. Económicas. Profesor titular de la Universidad de Sevilla.
35. HUMERO MARTÍN, Antonio Eduardo. Dr. Arquitecto. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Madrid. Director de la Cátedra de Valoraciones.
36. IRISARRI MARTÍNEZ, Carlos Javier. Doctor Arquitecto. SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A.).

37. LKS TASACIONES, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
38. LÓPEZ BAGARÍA, Juan Francisco. Arquitecto Técnico. Vicepresidente de Urbanismo y Formación del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla.
39. LOZANO BETTERO, Marta. Arquitecta. SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A.).
40. MARÍN FERREIRO, Blanca. Licenciada en Ciencias Económicas. Urbanista. Profesora de Máster y curso de posgrado.
41. MARTÍNEZ IRANZO, Miguel Ángel. Arquitecto Técnico de Hacienda. Profesor asociado CEU–Universidad Cardenal Herrera.
42. MATEO, Borja. Licenciado en Derecho económico.
43. NÚÑEZ DELGADO, Pascual. Arquitecto Técnico. TASASUR, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
44. PORCEL VON DER GRÜN, José Rafael. Arquitecto. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU).
45. ROCES ARBESÚ, Carlos. Arquitecto y Arquitecto Técnico. AESVAL Lógica de Valoraciones, S.A, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
46. ROJAS SIERRA, Jesús. Arquitecto Técnico. Tasaciones Andaluzas, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
47. RUIZ BELDA, Adolfo. Arquitecto Técnico. IBERTASA, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
48. SÁNCHEZ RODRÍGUEZ, José Manuel. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. KNIGHT FRANK, consultora inmobiliaria.
49. SANCHO ALONSO, Ana. Arquitecta. KRATA, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
50. SANTOS GALILEA, Joaquín. Arquitecto Técnico. GTISA. Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias, S.A.
51. SERRA GESTA, Eduardo. Arquitecto. COHISPANIA, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
52. SORIA CASADO, Pedro. Arquitecto Técnico. TINSIA Tasaciones Inmobiliarias, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.
53. VILLAR GANUZA, Graciano. Arquitecto Técnico. ZEHAZKI, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

10.3 ESTUDIO DE LA VIVIENDA

Resumen de los primeros 1.296 casos

Valor de la vivienda €. Superficie construida según nivel socioeconómico

Ascensor	Calle	Antigüedad	ZONA	Niveles Socioeconómicos								
				BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA
				60,0	82,0	87,0	96,0	105,0	125,0	130,0	146,0	176,0
Tiene	Ancho de calle igual o mayor de 20 m.	< 5 años	Z1 4	73.347	115.856	125.590	151.042	180.405	246.408	282.698	335.806	452.609
			Z2 3	69.133	107.502	116.796	139.820	167.302	226.280	260.148	309.076	413.329
			Z3 2	64.919	99.149	108.002	128.599	154.200	206.153	237.598	282.348	374.049
			Z4 1	60.706	90.795	99.208	117.377	141.098	186.026	215.049	255.618	334.771
		10 años	Z1 4	72.490	114.612	124.244	150.013	179.164	244.811	281.666	334.579	451.032
			Z2 3	68.276	106.258	115.450	138.792	166.062	224.684	259.116	307.850	411.752
			Z3 2	64.062	97.905	106.656	127.571	152.960	204.556	236.568	281.120	372.472
			Z4 1	59.848	89.551	97.862	116.349	139.858	184.430	214.018	254.392	333.193
		20 años	Z1 4	65.551	104.547	113.035	138.191	164.898	226.460	263.290	312.728	422.928
			Z2 3	61.337	96.193	104.241	126.970	151.796	206.333	240.741	285.998	383.648
			Z3 2	57.123	87.839	95.447	115.748	138.695	186.205	218.191	259.268	344.369
			Z4 1	53.366	78.823	85.926	104.527	125.592	166.079	195.641	232.539	305.091
	40 años	Z1 4	56.984	92.120	99.327	127.259	151.707	209.490	246.217	292.425	396.818	
		Z2 3	52.770	83.766	90.533	116.037	138.604	189.364	223.668	265.695	357.539	
		Z3 2	48.556	75.412	81.740	104.816	125.502	169.236	201.118	238.967	318.261	
		Z4 1	44.342	67.059	72.946	93.594	112.400	149.109	178.568	212.237	278.981	
	60 años	Z1 4	45.369	75.271	80.558	107.839	128.273	179.350	233.171	276.911	376.867	
		Z2 3	41.155	66.918	71.764	96.617	115.171	159.223	210.621	250.181	337.587	
		Z3 2	36.941	58.564	62.970	85.396	102.069	139.096	188.049	223.452	298.308	
		Z4 1	32.728	50.211	54.176	74.174	88.967	118.969	165.521	196.723	259.028	
	> 75 años	Z1 4	39.281	66.441	70.180	98.520	117.029	165.175	222.541	264.272	360.612	
		Z2 3	35.067	58.087	61.386	87.299	103.926	145.048	199.992	237.542	321.332	
		Z3 2	30.854	49.733	52.592	76.077	90.824	124.920	177.421	210.812	282.052	
		Z4 1	26.640	41.380	43.798	64.856	77.722	104.794	154.892	184.084	242.773	
Ancho de calle entre 12 y 20 m.	< 5 años	Z1 4	73.136	115.438	125.150	150.480	179.750	245.400	281.571	334.470	450.644	
		Z2 3	68.923	107.085	116.356	139.260	166.648	225.274	259.021	307.740	411.365	
		Z3 2	64.709	98.731	107.562	128.038	153.545	205.146	236.471	281.011	372.087	
		Z4 1	60.495	90.377	98.768	116.817	140.443	185.020	213.922	254.282	332.807	
	10 años	Z1 4	72.278	114.194	123.804	149.453	178.508	243.805	280.539	333.244	449.068	
		Z2 3	68.065	105.841	115.010	138.231	165.407	223.678	257.989	306.514	409.788	
		Z3 2	63.851	97.487	106.216	127.010	152.305	203.550	235.439	279.784	370.508	
		Z4 1	59.638	89.134	97.423	115.788	139.203	183.424	212.889	253.055	331.230	
	20 años	Z1 4	65.339	104.129	112.595	137.630	164.243	225.454	262.162	311.390	420.964	
		Z2 3	61.126	95.775	103.801	126.409	151.141	205.326	239.612	284.661	381.684	
		Z3 2	56.912	87.422	95.007	115.188	138.039	185.199	217.062	257.932	342.406	
		Z4 1	53.156	78.405	85.486	103.966	124.936	165.073	194.514	231.203	303.127	
	40 años	Z1 4	56.773	91.702	98.888	126.698	151.052	208.484	245.089	291.089	394.854	
		Z2 3	52.559	83.348	90.094	115.476	137.949	188.356	222.539	264.359	355.575	
		Z3 2	48.346	74.995	81.300	104.255	124.847	168.230	199.991	237.630	316.297	
		Z4 1	44.132	66.641	72.506	93.034	111.745	148.103	177.441	210.901	277.017	
	60 años	Z1 4	45.158	74.854	80.118	107.278	127.618	178.344	232.042	275.575	374.903	
		Z2 3	40.945	66.500	71.324	96.057	114.516	158.216	209.494	248.845	335.623	
		Z3 2	36.731	58.147	62.530	84.835	101.414	138.090	186.944	222.116	296.344	
		Z4 1	32.517	49.793	53.736	73.614	88.311	117.963	164.394	195.386	257.064	
	> 75 años	Z1 4	39.070	66.023	69.741	97.958	116.374	164.169	221.413	262.934	358.648	
		Z2 3	34.856	57.669	60.947	86.737	103.271	144.041	198.864	236.206	319.368	
		Z3 2	30.643	49.316	52.153	75.516	90.169	123.914	176.314	209.476	280.088	
		Z4 1	26.429	40.962	43.359	64.294	77.067	103.788	153.765	182.747	240.808	

Valor de la vivienda €. Superficie construida según nivel socioeconómico

Ascensor	Calle	Antigüedad	Niveles Socioeconómicos											
			ZONA	BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA		
				60,0	82,0	87,0	96,0	105,0	125,0	130,0	146,0	176,0		
Tiene	Ancho de calle inferior a 12 m.	< 5 años	Z1 4	72.968	115.104	124.799	150.032	179.226	244.595	280.669	333.400	449.073		
			Z2 3	68.754	106.750	116.005	138.810	166.123	224.469	258.119	306.672	409.795		
			Z3 2	64.540	98.397	107.211	127.589	153.021	204.341	235.569	279.942	370.515		
			Z4 1	60.326	90.043	98.417	116.367	139.919	184.215	213.019	253.212	331.236		
		10 años	Z1 4	72.110	113.860	123.452	149.004	177.984	243.000	279.637	332.173	447.496		
			Z2 3	67.897	105.507	114.658	137.782	164.883	222.873	257.087	305.445	408.216		
			Z3 2	63.683	97.153	105.864	126.561	151.781	202.745	234.537	278.715	368.938		
			Z4 1	59.469	88.799	97.070	115.339	138.678	182.619	211.988	251.986	329.659		
		20 años	Z1 4	65.171	103.795	112.243	137.181	163.719	224.648	261.260	310.322	419.392		
			Z2 3	60.958	95.441	103.450	125.960	150.617	204.521	238.711	283.592	380.114		
			Z3 2	56.744	87.087	94.656	114.738	137.515	184.394	216.161	256.862	340.835		
			Z4 1	52.987	78.071	85.135	103.517	124.412	164.268	193.612	230.134	301.555		
		40 años	Z1 4	56.605	91.368	98.536	126.249	150.528	207.679	244.188	290.019	393.284		
			Z2 3	52.391	83.014	89.742	115.027	137.425	187.551	221.638	263.291	354.005		
			Z3 2	48.177	74.661	80.948	103.806	124.323	167.425	199.089	236.561	314.725		
			Z4 1	43.963	66.307	72.154	92.584	111.221	147.298	176.539	209.831	275.445		
		60 años	Z1 4	44.990	74.520	79.766	106.829	127.094	177.539	231.141	274.505	373.331		
			Z2 3	40.776	66.166	70.973	95.607	113.992	157.411	208.592	247.777	334.052		
			Z3 2	36.562	57.812	62.179	84.386	100.890	137.285	186.042	221.047	294.772		
			Z4 1	32.348	49.459	53.385	73.164	87.787	117.158	163.492	194.317	255.494		
		> 75 años	Z1 4	38.902	65.689	70.537	97.510	115.849	163.363	220.511	261.866	357.076		
			Z2 3	34.688	57.335	61.743	86.289	102.747	143.236	197.961	235.136	317.796		
			Z3 2	30.475	48.982	51.801	75.067	89.645	123.109	175.413	208.408	278.518		
			Z4 1	26.261	40.628	43.007	63.846	76.543	102.983	152.863	181.678	239.239		
		No tiene	Ancho de calle igual o mayor de 20 m.	< 5 años	Z1 4	69.307	109.996	119.161	143.607	171.434	234.831	269.406	320.000	432.281
					Z2 3	65.094	101.643	110.367	132.386	158.332	214.705	246.856	293.270	393.001
					Z3 2	60.880	93.290	101.573	121.164	145.230	194.578	224.306	266.541	353.721
					Z4 1	56.666	84.936	92.779	109.943	132.128	174.451	201.756	239.812	314.443
10 años	Z1 4			66.834	106.409	115.244	139.606	166.606	228.605	263.056	312.450	422.572		
	Z2 3			62.621	98.056	106.450	128.385	153.503	208.479	240.508	285.721	383.293		
	Z3 2			58.407	89.701	97.656	117.163	140.401	188.351	217.958	258.992	344.013		
	Z4 1			54.193	81.348	88.862	105.942	127.299	168.225	195.408	232.263	304.733		
20 años	Z1 4			56.664	91.656	98.892	121.836	145.164	200.994	234.047	277.953	378.206		
	Z2 3			52.450	83.302	90.098	110.615	132.062	180.868	211.497	251.224	338.927		
	Z3 2			48.236	74.949	81.304	99.394	118.959	160.740	188.947	224.494	299.647		
	Z4 1			44.480	65.932	71.783	88.172	105.857	140.613	166.397	197.764	260.369		
40 años	Z1 4			41.634	69.854	74.899	99.010	117.619	165.504	195.706	232.360	319.572		
	Z2 3			37.420	61.501	66.105	87.788	104.517	145.378	173.156	205.631	280.292		
	Z3 2			33.207	53.147	57.311	76.567	91.415	125.250	150.606	178.901	241.013		
	Z4 1			28.993	44.793	48.517	65.345	78.312	105.124	128.057	152.173	201.735		
60 años	Z1 4			25.172	45.975	48.874	70.668	83.421	121.474	166.708	197.878	275.225		
	Z2 3			20.959	37.621	40.080	59.447	70.320	101.346	144.158	171.149	235.947		
	Z3 2			16.745	29.267	30.828	48.226	57.217	81.220	121.609	144.420	196.668		
	Z4 1			12.531	20.914	22.034	37.004	44.115	61.093	99.059	117.691	157.388		
> 75 años	Z1 4			23.557	43.631	46.303	58.030	68.171	101.573	139.464	165.481	233.561		
	Z2 3			19.343	35.277	37.509	46.810	55.069	81.446	116.914	138.751	194.281		
	Z3 2			15.129	26.924	28.715	35.588	41.967	61.319	94.364	112.021	155.001		
	Z4 1			10.915	18.571	19.921	24.367	28.866	41.191	71.815	85.293	115.724		

Valor de la vivienda E. Superficie construida según nivel socioeconómico

Ascensor	Calle	Antigüedad	ZONA	Niveles Socioeconómicos								
				BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA
				60,0	82,0	87,0	96,0	105,0	125,0	130,0	146,0	176,0
No tiene	ancho de calle entre 12 y 20 m.	< 5 años	Z1 4	69.097	109.579	118.722	143.047	170.778	233.825	268.278	318.663	430.316
			Z2 3	64.883	101.225	109.928	131.825	157.676	213.699	245.729	291.934	391.037
			Z3 2	60.670	92.872	101.134	120.604	144.575	193.571	223.179	265.205	351.759
			Z4 1	56.456	84.518	92.340	109.382	131.473	173.444	200.629	238.475	312.479
		10 años	Z1 4	66.623	105.992	114.804	139.044	165.950	227.599	261.929	311.114	420.608
			Z2 3	62.410	97.637	106.010	127.823	152.849	207.473	239.379	284.385	381.329
			Z3 2	58.196	89.284	97.216	116.602	139.746	187.345	216.830	257.655	342.049
			Z4 1	53.983	80.931	88.422	105.380	126.644	167.219	194.281	230.925	302.769
		20 años	Z1 4	56.453	91.238	98.453	121.275	144.508	199.988	232.918	276.616	376.242
			Z2 3	52.240	82.885	89.659	110.053	131.406	179.861	210.370	249.886	336.963
			Z3 2	48.026	74.531	80.865	98.832	118.304	159.734	187.820	223.158	297.683
			Z4 1	44.269	65.515	71.343	87.611	105.202	139.606	165.270	196.428	258.405
	40 años	Z1 4	41.423	69.436	74.459	98.448	116.964	164.498	194.579	231.025	317.608	
		Z2 3	37.210	61.083	65.665	87.227	103.862	144.371	172.029	204.295	278.328	
		Z3 2	32.996	52.729	56.871	76.005	90.760	124.244	149.479	177.565	239.050	
		Z4 1	28.783	44.376	48.077	64.784	77.658	104.118	126.929	150.836	199.771	
	60 años	Z1 4	24.793	45.223	48.082	69.659	82.242	119.663	164.679	195.472	271.691	
		Z2 3	20.579	36.869	39.289	58.437	69.139	99.535	142.129	168.744	232.412	
		Z3 2	16.366	28.516	30.036	47.216	56.037	79.409	119.579	142.014	193.132	
		Z4 1	12.152	20.162	21.242	35.994	42.936	59.281	97.029	115.285	153.852	
	> 75 años	Z1 4	23.346	43.213	45.863	57.469	67.516	100.566	138.336	164.143	231.597	
		Z2 3	19.132	34.860	37.069	46.248	54.414	80.439	115.787	137.415	192.317	
		Z3 2	14.918	26.506	28.275	35.027	41.312	60.313	93.237	110.686	153.039	
		Z4 1	10.705	18.152	19.481	23.805	28.210	40.185	70.688	83.956	113.759	
	ancho de calle inferior a 12 m.	< 5 años	Z1 4	68.928	109.245	118.370	142.597	170.254	233.020	267.376	317.594	428.745
			Z2 3	64.715	100.891	109.576	131.376	157.152	212.894	244.826	290.864	389.467
			Z3 2	60.501	92.538	100.782	120.155	144.051	192.766	222.277	264.136	350.187
			Z4 1	56.287	84.184	91.989	108.933	130.949	172.639	199.727	237.406	310.908
10 años		Z1 4	66.455	105.657	114.452	138.596	165.426	226.794	261.027	310.044	419.037	
		Z2 3	62.242	97.304	105.658	127.375	152.324	206.668	238.477	283.316	379.757	
		Z3 2	58.028	88.950	96.864	116.153	139.222	186.540	215.929	256.586	340.479	
		Z4 1	53.814	80.596	88.070	104.932	126.120	166.413	193.379	229.857	301.199	
20 años		Z1 4	56.285	90.904	98.100	120.827	143.984	199.183	232.018	275.547	374.671	
		Z2 3	52.071	82.550	89.306	109.605	130.883	179.055	209.468	248.818	335.393	
		Z3 2	47.857	74.197	80.512	98.384	117.780	158.929	186.918	222.088	296.113	
		Z4 1	44.101	65.180	70.992	87.162	104.678	138.801	164.368	195.360	256.833	
40 años		Z1 4	41.255	69.102	74.107	98.000	116.440	163.693	193.677	229.954	316.036	
		Z2 3	37.041	60.749	65.314	86.778	103.338	143.566	171.127	203.225	276.758	
		Z3 2	32.828	52.395	56.520	75.557	90.236	123.439	148.577	176.496	237.479	
		Z4 1	28.614	44.041	47.726	64.335	77.133	103.311	126.027	149.767	198.199	
60 años	Z1 4	24.793	45.223	48.082	69.659	82.242	119.663	164.679	195.472	271.691		
	Z2 3	20.579	36.869	39.289	58.437	69.139	99.535	142.129	168.744	232.412		
	Z3 2	16.366	28.516	30.036	47.216	56.037	79.409	119.579	142.014	193.132		
	Z4 1	12.152	20.162	21.242	35.994	42.936	59.281	97.029	115.285	153.852		
> 75 años	Z1 4	23.177	42.879	45.511	57.020	66.992	99.761	137.435	163.075	230.025		
	Z2 3	18.964	34.525	36.717	45.800	53.890	79.634	114.885	136.345	190.747		
	Z3 2	14.750	26.172	27.924	34.578	40.788	59.508	92.335	109.617	151.467		
	Z4 1	10.536	17.819	19.130	23.357	27.685	39.380	69.785	82.887	112.188		

Valor de repercusión de la vivienda €/m²c

Ascensor	Calle	Antigüedad	ZONA	Niveles Socioeconómicos									
				BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA	
				1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	
Tiene	Ancho de calle igual o mayor de 20 m.	< 5 años	Z1 4	1.222,45	1.412,88	1.443,56	1.573,35	1.718,14	1.971,26	2.174,60	2.300,04	2.571,64	
			Z2 3	1.152,22	1.311,00	1.342,48	1.456,46	1.593,35	1.810,24	2.001,14	2.116,96	2.348,46	
			Z3 2	1.081,99	1.209,13	1.241,40	1.339,57	1.468,57	1.649,22	1.827,68	1.933,89	2.125,28	
			Z4 1	1.011,76	1.107,26	1.140,32	1.222,68	1.343,79	1.488,21	1.654,22	1.750,81	1.902,11	
		10 años	Z1 4	1.208,16	1.397,71	1.428,09	1.562,64	1.706,32	1.958,49	2.166,66	2.291,64	2.562,68	
			Z2 3	1.137,93	1.295,83	1.327,01	1.445,75	1.581,54	1.797,47	1.993,20	2.108,56	2.339,50	
			Z3 2	1.067,70	1.193,96	1.225,93	1.328,86	1.456,76	1.636,45	1.819,75	1.925,48	2.116,32	
			Z4 1	997,47	1.092,09	1.124,85	1.211,97	1.331,98	1.475,44	1.646,29	1.742,41	1.893,14	
		20 años	Z1 4	1.092,51	1.274,96	1.299,25	1.439,49	1.570,46	1.811,68	2.025,31	2.141,97	2.403,00	
			Z2 3	1.022,28	1.173,08	1.198,17	1.322,60	1.445,68	1.650,66	1.851,85	1.958,89	2.179,82	
			Z3 2	952,05	1.071,21	1.097,09	1.205,71	1.320,90	1.489,64	1.678,39	1.775,81	1.956,64	
			Z4 1	889,44	961,25	987,65	1.088,82	1.196,11	1.328,63	1.504,93	1.592,73	1.733,47	
		40 años	Z1 4	949,73	1.123,41	1.141,69	1.325,61	1.444,83	1.675,92	1.893,98	2.002,91	2.254,65	
			Z2 3	879,50	1.021,54	1.040,61	1.208,72	1.320,04	1.514,91	1.720,52	1.819,83	2.031,47	
			Z3 2	809,27	919,66	939,54	1.091,83	1.195,26	1.353,89	1.547,06	1.636,76	1.808,30	
			Z4 1	739,04	817,79	838,46	974,94	1.070,48	1.192,87	1.373,60	1.453,68	1.585,12	
		60 años	Z1 4	756,15	917,94	925,95	1.123,32	1.221,65	1.434,80	1.793,62	1.896,65	2.141,29	
			Z2 3	685,92	816,07	824,87	1.006,43	1.096,87	1.273,78	1.620,16	1.713,57	1.918,11	
			Z3 2	615,69	714,20	723,79	889,54	972,09	1.112,77	1.446,53	1.530,49	1.694,93	
			Z4 1	545,46	612,33	622,71	772,65	847,30	951,75	1.273,24	1.347,42	1.471,75	
		> 75 años	Z1 4	654,68	810,25	806,67	1.026,25	1.114,56	1.321,40	1.711,85	1.810,08	2.048,93	
			Z2 3	584,45	708,38	705,59	909,36	989,77	1.160,38	1.538,40	1.627,00	1.825,75	
			Z3 2	514,23	606,50	604,51	792,47	864,99	999,36	1.364,78	1.443,92	1.602,57	
			Z4 1	444,00	504,63	503,43	675,58	740,21	838,35	1.191,48	1.260,85	1.379,39	
		Ancho de calle entre 12 y 20 m.	< 5 años	Z1 4	1.218,94	1.407,78	1.438,51	1.567,50	1.711,90	1.963,20	2.165,93	2.290,89	2.560,48
				Z2 3	1.148,71	1.305,91	1.337,43	1.450,62	1.587,12	1.802,19	1.992,47	2.107,81	2.337,30
				Z3 2	1.078,48	1.204,04	1.236,35	1.333,73	1.462,33	1.641,17	1.819,01	1.924,73	2.114,13
				Z4 1	1.008,25	1.102,16	1.135,27	1.216,84	1.337,55	1.480,16	1.645,55	1.741,66	1.890,95
10 años	Z1 4		1.204,64	1.392,61	1.423,03	1.556,80	1.700,08	1.950,44	2.157,99	2.282,49	2.551,52		
	Z2 3		1.134,41	1.290,74	1.321,95	1.439,91	1.575,30	1.789,42	1.984,53	2.099,41	2.328,34		
	Z3 2		1.064,19	1.188,87	1.220,87	1.323,02	1.450,52	1.628,40	1.811,07	1.916,33	2.105,16		
	Z4 1		993,96	1.087,00	1.119,80	1.206,13	1.325,74	1.467,39	1.637,61	1.733,25	1.881,99		
20 años	Z1 4		1.088,99	1.269,86	1.294,20	1.433,65	1.564,22	1.803,63	2.016,63	2.132,81	2.391,84		
	Z2 3		1.018,77	1.167,99	1.193,12	1.316,76	1.439,44	1.642,61	1.843,17	1.949,73	2.168,66		
	Z3 2		948,54	1.066,12	1.092,04	1.199,87	1.314,66	1.481,59	1.669,71	1.766,66	1.945,49		
	Z4 1		885,93	956,16	982,60	1.082,98	1.189,87	1.320,58	1.496,26	1.583,58	1.722,31		
40 años	Z1 4		946,21	1.118,32	1.136,64	1.319,77	1.438,59	1.667,87	1.885,30	1.993,76	2.243,49		
	Z2 3		875,99	1.016,44	1.035,56	1.202,88	1.313,80	1.506,85	1.711,84	1.810,68	2.020,31		
	Z3 2		805,76	914,57	934,48	1.085,99	1.189,02	1.345,84	1.538,39	1.627,60	1.797,14		
	Z4 1		735,53	812,70	833,40	969,10	1.064,24	1.184,82	1.364,93	1.444,53	1.573,96		
60 años	Z1 4		752,64	912,85	920,90	1.117,48	1.215,41	1.426,75	1.784,94	1.887,50	2.130,13		
	Z2 3		682,41	810,98	819,82	1.000,59	1.090,63	1.265,73	1.611,49	1.704,42	1.906,95		
	Z3 2		612,18	709,11	718,74	883,70	965,85	1.104,72	1.438,03	1.521,34	1.683,77		
	Z4 1		541,95	607,23	617,66	766,81	841,06	943,70	1.264,57	1.338,26	1.460,59		
> 75 años	Z1 4		651,17	805,16	801,62	1.020,40	1.108,32	1.313,35	1.703,18	1.800,92	2.037,77		
	Z2 3		580,94	703,28	700,54	903,51	983,53	1.152,33	1.529,72	1.617,85	1.814,59		
	Z3 2		510,71	601,41	599,46	786,62	858,75	991,31	1.356,26	1.434,77	1.591,41		
	Z4 1		440,49	499,54	498,38	669,73	733,97	830,30	1.182,81	1.251,69	1.368,23		

Valor de repercusión de la vivienda €/m²c

Ascensor	Calle	Antigüedad	ZONA	Niveles Socioeconómicos										
				BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA		
				1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91		
Tiene	Ancho de calle inferior a 12 m.	< 5 años	Z1 4	1.216,13	1.403,71	1.434,47	1.562,83	1.706,91	1.956,76	2.158,99	2.283,56	2.551,55		
			Z2 3	1.145,90	1.301,83	1.333,39	1.445,94	1.582,12	1.795,75	1.985,53	2.100,49	2.328,38		
			Z3 2	1.075,67	1.199,96	1.232,31	1.329,05	1.457,34	1.634,73	1.812,07	1.917,41	2.105,20		
			Z4 1	1.005,44	1.098,09	1.131,23	1.212,16	1.332,56	1.473,72	1.638,61	1.734,33	1.882,02		
		10 años	Z1 4	1.201,83	1.388,54	1.418,99	1.552,12	1.695,09	1.944,00	2.151,05	2.275,16	2.542,59		
			Z2 3	1.131,61	1.286,67	1.317,91	1.435,23	1.570,31	1.782,98	1.977,59	2.092,09	2.319,41		
			Z3 2	1.061,38	1.184,79	1.216,83	1.318,34	1.445,53	1.621,96	1.804,13	1.909,01	2.096,24		
			Z4 1	991,15	1.082,92	1.115,75	1.201,45	1.320,74	1.460,95	1.630,68	1.725,93	1.873,06		
		20 años	Z1 4	1.086,19	1.265,79	1.290,15	1.428,97	1.559,23	1.797,18	2.009,69	2.125,49	2.382,91		
			Z2 3	1.015,96	1.163,92	1.189,08	1.312,08	1.434,45	1.636,17	1.836,24	1.942,41	2.159,74		
			Z3 2	945,73	1.062,04	1.088,00	1.195,19	1.309,67	1.475,15	1.662,78	1.759,33	1.936,56		
			Z4 1	883,12	952,09	978,56	1.078,30	1.184,88	1.314,14	1.489,32	1.576,26	1.713,38		
		40 años	Z1 4	943,41	1.114,24	1.132,60	1.315,09	1.433,60	1.661,43	1.878,37	1.986,43	2.234,57		
			Z2 3	873,18	1.012,37	1.031,52	1.198,20	1.308,81	1.500,41	1.704,91	1.803,36	2.011,39		
			Z3 2	802,95	910,50	930,44	1.081,31	1.184,03	1.339,40	1.531,45	1.620,28	1.788,21		
			Z4 1	732,72	808,62	829,36	964,42	1.059,25	1.178,38	1.357,99	1.437,20	1.565,03		
		60 años	Z1 4	749,83	908,78	916,85	1.112,80	1.210,42	1.420,31	1.778,01	1.880,17	2.121,20		
			Z2 3	679,60	806,90	815,78	995,91	1.085,64	1.259,29	1.604,55	1.697,10	1.898,02		
			Z3 2	609,37	705,03	714,70	879,02	960,86	1.098,28	1.431,09	1.514,02	1.674,84		
			Z4 1	539,14	603,16	613,62	762,13	836,07	937,26	1.257,63	1.330,94	1.451,67		
		> 75 años	Z1 4	648,36	801,08	810,77	1.015,73	1.103,32	1.306,90	1.696,24	1.793,60	2.028,84		
			Z2 3	578,13	699,21	709,69	898,84	978,54	1.145,89	1.522,78	1.610,52	1.805,66		
			Z3 2	507,91	597,34	595,41	781,95	853,76	984,87	1.349,33	1.427,45	1.582,49		
			Z4 1	437,68	495,46	494,33	665,06	728,98	823,86	1.175,87	1.244,37	1.359,31		
		No tiene	Ancho de calle igual o mayor de 20 m.	< 5 años	Z1 4	1.155,12	1.341,42	1.369,67	1.495,91	1.632,70	1.878,65	2.072,35	2.191,78	2.456,14
					Z2 3	1.084,90	1.239,55	1.268,59	1.379,02	1.507,92	1.717,64	1.898,89	2.008,70	2.232,96
					Z3 2	1.014,67	1.137,68	1.167,51	1.262,13	1.383,14	1.556,62	1.725,43	1.825,62	2.009,78
					Z4 1	944,44	1.035,80	1.066,43	1.145,24	1.258,36	1.395,61	1.551,97	1.642,55	1.786,61
10 años	Z1 4			1.113,90	1.297,67	1.324,64	1.454,23	1.586,72	1.828,84	2.023,51	2.140,07	2.400,98		
	Z2 3			1.043,68	1.195,80	1.223,56	1.337,34	1.461,93	1.667,83	1.850,06	1.956,99	2.177,80		
	Z3 2			973,45	1.093,92	1.122,48	1.220,45	1.337,15	1.506,81	1.676,60	1.773,92	1.954,62		
	Z4 1			903,22	992,05	1.021,40	1.103,56	1.212,37	1.345,80	1.503,14	1.590,84	1.731,44		
20 años	Z1 4			944,40	1.117,75	1.136,69	1.269,13	1.382,51	1.607,95	1.800,36	1.903,79	2.148,90		
	Z2 3			874,17	1.015,88	1.035,61	1.152,24	1.257,73	1.446,94	1.626,90	1.720,71	1.925,72		
	Z3 2			803,94	914,01	934,53	1.035,35	1.132,94	1.285,92	1.453,44	1.537,63	1.702,54		
	Z4 1			741,33	804,05	825,09	918,46	1.008,16	1.124,90	1.279,98	1.354,55	1.479,37		
40 años	Z1 4			693,90	851,88	860,91	1.031,35	1.120,18	1.324,03	1.505,43	1.591,51	1.815,75		
	Z2 3			623,67	750,01	759,83	914,46	995,40	1.163,02	1.331,97	1.408,43	1.592,57		
	Z3 2			553,45	648,13	658,75	797,57	870,62	1.002,00	1.158,51	1.225,35	1.369,39		
	Z4 1			483,22	546,26	557,67	680,68	745,83	840,99	985,05	1.042,28	1.146,22		
60 años	Z1 4			419,54	560,67	561,77	736,13	794,49	971,79	1.282,37	1.355,33	1.563,78		
	Z2 3			349,31	458,79	460,69	619,24	669,71	810,77	1.108,91	1.172,25	1.340,61		
	Z3 2			279,08	356,92	354,34	502,35	544,92	649,76	935,45	989,18	1.117,43		
	Z4 1			208,85	255,05	253,26	385,46	420,14	488,74	761,99	806,10	894,25		
> 75 años	Z1 4			392,61	532,08	532,22	604,48	649,25	812,58	1.072,80	1.133,43	1.327,05		
	Z2 3			322,38	430,21	431,14	487,60	524,47	651,57	899,34	950,35	1.103,87		
	Z3 2			252,15	328,34	330,06	370,71	399,69	490,55	725,88	767,27	880,69		
	Z4 1			181,92	226,47	228,98	253,82	274,91	329,53	552,42	584,20	657,52		

Valor de repercusión de la vivienda €/m²c

Ascensor	Calle	Antigüedad	ZONA	Niveles Socioeconómicos								
				BB	BM	BA	MB	MM	MA	AB	AM	AA
				1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
No tiene	ancho de calle entre 12 y 20 m.	< 5 años	Z1 4	1.151,61	1.336,33	1.364,62	1.490,07	1.626,46	1.870,60	2.063,68	2.182,62	2.444,98
			Z2 3	1.081,38	1.234,45	1.263,54	1.373,18	1.501,68	1.709,59	1.890,22	1.999,55	2.221,80
			Z3 2	1.011,16	1.132,58	1.162,46	1.256,29	1.376,90	1.548,57	1.716,76	1.816,47	1.998,63
			Z4 1	940,93	1.030,71	1.061,38	1.139,40	1.252,12	1.387,55	1.543,30	1.633,39	1.775,45
		10 años	Z1 4	1.110,39	1.292,58	1.319,59	1.448,38	1.580,48	1.820,79	2.014,84	2.130,92	2.389,82
			Z2 3	1.040,16	1.190,70	1.218,51	1.331,49	1.455,70	1.659,78	1.841,38	1.947,84	2.166,64
			Z3 2	969,94	1.088,83	1.117,43	1.214,60	1.330,91	1.498,76	1.667,92	1.764,76	1.943,46
			Z4 1	899,71	986,96	1.016,35	1.097,71	1.206,13	1.337,75	1.494,47	1.581,68	1.720,28
		20 años	Z1 4	940,89	1.112,66	1.131,64	1.263,28	1.376,27	1.599,90	1.791,68	1.894,63	2.137,74
			Z2 3	870,66	1.010,79	1.030,56	1.146,39	1.251,49	1.438,89	1.618,23	1.711,55	1.914,56
			Z3 2	800,43	908,92	929,48	1.029,50	1.126,70	1.277,87	1.444,77	1.528,48	1.691,38
			Z4 1	737,82	798,96	820,04	912,61	1.001,92	1.116,85	1.271,31	1.345,40	1.468,21
	40 años	Z1 4	690,39	846,78	855,85	1.025,50	1.113,94	1.315,98	1.496,76	1.582,36	1.804,59	
		Z2 3	620,16	744,91	754,77	908,61	989,16	1.154,97	1.323,30	1.399,28	1.581,41	
		Z3 2	549,93	643,04	653,69	791,72	864,38	993,95	1.149,84	1.216,20	1.358,24	
		Z4 1	479,71	541,17	552,61	674,83	739,60	832,94	976,38	1.033,12	1.135,06	
	60 años	Z1 4	413,22	551,50	552,67	725,61	783,26	957,30	1.266,76	1.338,85	1.543,70	
		Z2 3	342,99	449,62	451,60	608,72	658,47	796,28	1.093,30	1.155,78	1.320,52	
		Z3 2	272,76	347,75	345,24	491,83	533,69	635,27	919,84	972,70	1.097,34	
		Z4 1	202,53	245,88	244,16	374,94	408,91	474,25	746,38	789,62	874,16	
	> 75 años	Z1 4	389,10	526,99	527,16	598,64	643,01	804,53	1.064,12	1.124,27	1.315,89	
		Z2 3	318,87	425,12	426,08	481,75	518,23	643,51	890,67	941,20	1.092,71	
		Z3 2	248,64	323,24	325,00	364,86	393,45	482,50	717,21	758,12	869,54	
		Z4 1	178,41	221,37	223,92	247,97	268,67	321,48	543,75	575,04	646,36	
	ancho de calle inferior a 12 m.	< 5 años	Z1 4	1.148,80	1.332,25	1.360,57	1.485,39	1.621,47	1.864,16	2.056,74	2.175,30	2.436,05
			Z2 3	1.078,58	1.230,38	1.259,49	1.368,50	1.496,69	1.703,15	1.883,28	1.992,22	2.212,88
			Z3 2	1.008,35	1.128,51	1.158,41	1.251,61	1.371,91	1.542,13	1.709,82	1.809,15	1.989,70
			Z4 1	938,12	1.026,63	1.057,34	1.134,72	1.247,13	1.381,11	1.536,36	1.626,07	1.766,52
10 años		Z1 4	1.107,58	1.288,50	1.315,54	1.443,71	1.575,49	1.814,35	2.007,90	2.123,59	2.380,89	
		Z2 3	1.037,36	1.186,63	1.214,46	1.326,82	1.450,70	1.653,34	1.834,44	1.940,52	2.157,71	
		Z3 2	967,13	1.084,76	1.113,38	1.209,93	1.325,92	1.492,32	1.660,99	1.757,44	1.934,54	
		Z4 1	896,90	982,88	1.012,30	1.093,04	1.201,14	1.331,30	1.487,53	1.574,36	1.711,36	
20 años		Z1 4	938,08	1.108,59	1.127,59	1.258,61	1.371,28	1.593,46	1.784,75	1.887,31	2.128,81	
		Z2 3	867,85	1.006,71	1.026,51	1.141,72	1.246,50	1.432,44	1.611,29	1.704,23	1.905,64	
		Z3 2	797,62	904,84	925,43	1.024,83	1.121,71	1.271,43	1.437,83	1.521,15	1.682,46	
		Z4 1	735,01	794,88	816,00	907,94	996,93	1.110,41	1.264,37	1.338,08	1.459,28	
40 años		Z1 4	687,58	842,71	851,81	1.020,83	1.108,95	1.309,54	1.489,82	1.575,03	1.795,66	
		Z2 3	617,35	740,84	750,73	903,94	984,17	1.148,53	1.316,36	1.391,95	1.572,49	
		Z3 2	547,13	638,96	649,65	787,05	859,39	987,51	1.142,90	1.208,88	1.349,31	
		Z4 1	476,90	537,09	548,57	670,16	734,60	826,49	969,44	1.025,80	1.126,13	
60 años	Z1 4	413,22	551,50	552,67	725,61	783,26	957,30	1.266,76	1.338,85	1.543,70		
	Z2 3	342,99	449,62	451,60	608,72	658,47	796,28	1.093,30	1.155,78	1.320,52		
	Z3 2	272,76	347,75	345,24	491,83	533,69	635,27	919,84	972,70	1.097,34		
	Z4 1	202,53	245,88	244,16	374,94	408,91	474,25	746,38	789,62	874,16		
> 75 años	Z1 4	386,29	522,92	523,12	593,96	638,02	798,09	1.057,19	1.116,95	1.306,96		
	Z2 3	316,06	421,04	422,04	477,08	513,24	637,07	883,73	933,87	1.083,79		
	Z3 2	245,83	319,17	320,96	360,19	388,46	476,06	710,27	750,80	860,61		
	Z4 1	175,60	217,30	219,88	243,30	263,67	315,04	536,81	567,72	637,43		

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Cualidades de valor	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Caracter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	1,011,76	1,107,26	1,140,32	1,222,68	1,343,79	1,488,21	1,654,22	1,750,81	1,902,11	1,081,99	1,209,13	1,241,40	1,339,57	1,468,57	1,649,22	1,827,68	1,933,89	2,125,28
Valor del suelo	84,97	123,26	122,30	141,89	151,47	195,46	211,42	223,15	272,02	154,57	224,21	222,47	257,73	275,13	355,02	383,31	404,57	493,18
Porcentaje	8,40	11,13	10,73	11,60	11,27	13,13	12,78	12,75	14,30	14,29	18,54	17,92	19,24	18,73	21,53	20,97	20,92	23,21

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO
EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Cualidades de valor	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13 Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	1,152,22	1,311,00	1,342,48	1,456,46	1,593,35	1,810,24	2,001,14	2,116,96	2,348,46	1,222,45	1,412,88	1,443,56	1,573,35	1,718,14	1,971,26	2,174,60	2,300,04	2,571,64
Valor del suelo	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje	19,45	24,80	24,03	25,65	25,03	28,43	27,74	27,68	30,42	24,03	30,16	29,29	31,10	30,41	34,20	33,44	33,37	36,38

Antigüedad: 10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Calidades de valor		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	
<i>Calidades intrínsecas</i>																				
1	Carpintería interior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
2	Carpintería exterior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
3	Saneamiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
4	Grifería	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
5	Soldado	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
6	Puerta de entrada	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	
8	Instalación eléctrica	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
9	Instalación de agua	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
10	Calefacción	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
11	Refrigeración	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
12	Instalación de gas	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	
<i>Calidades extrínsecas</i>																				
23	Antigüedad	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010	
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	
Valor repercutición		997.47	1.092.09	1.124.85	1.211.97	1.331.98	1.475.44	1.646.29	1.742.41	1.893.14	1.067.70	1.193.96	1.225.93	1.328.86	1.456.76	1.636.45	1.819.75	1.925.48	2.116.32	
Valor del suelo		84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	223.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18	
Porcentaje		8.52	11.29	10.87	11.71	11.37	13.25	12.84	12.81	14.37	14.48	18.78	18.15	19.39	18.89	21.69	21.06	21.01	23.30	

Antigüedad: 10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
<i>Cualidades de valor</i>																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	1,137,93	1,295,83	1,327,01	1,445,75	1,581,54	1,797,47	1,993,20	2,108,56	2,339,50	1,208,16	1,397,71	1,428,09	1,562,64	1,706,32	1,958,49	2,166,66	2,291,64	2,562,68
Valor del suelo																		
	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje																		
	19,70	25,09	24,31	25,84	25,21	28,63	27,85	27,79	30,53	24,31	30,49	29,61	31,32	30,62	34,42	33,56	33,49	36,50

Antigüedad: 20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Calidades de valor		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
<i>Calidades intrínsecas</i>																			
1	Carpiñería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpiñería exterior	0.0375	0.0375	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
3	Saneamiento	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120
5	Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100
8	Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418	1.430	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	87.00	96.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Calidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.4	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		889.44	961.25	987.65	1.088.82	1.196.11	1.328.63	1.504.93	1.592.73	1.733.47	952.05	1.071.21	1.097.09	1.205.71	1.320.90	1.489.64	1.678.39	1.775.81	1.956.64
Valor del suelo		84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	223.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18
Porcentaje		9.55	12.82	12.38	13.03	12.66	14.71	14.05	14.01	15.69	16.24	20.93	20.28	21.38	20.83	23.83	22.84	22.78	25.21

Antigüedad: 20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Cualidades de valor	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9 Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13 Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Caracter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	1,022,28	1,173,08	1,198,17	1,322,60	1,445,68	1,650,66	1,851,85	1,985,89	2,179,82	1,092,51	1,274,96	1,299,25	1,439,49	1,570,46	1,811,68	2,025,31	2,141,97	2,403,00
Valor del suelo	224,16	325,16	322,63	378,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje	21,93	27,72	26,93	28,24	27,58	31,17	29,98	29,91	32,77	26,89	33,42	32,54	34,00	33,27	37,21	35,90	35,83	38,93

Antigüedad: 40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Cualidades de valor		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Capintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	Capintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4	Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	Solado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		739.04	817.79	838.46	974.94	1.070.48	1.192.87	1.373.60	1.453.68	1.585.12	809.27	919.66	939.54	1.091.83	1.195.26	1.353.89	1.547.06	1.636.76	1.808.30
Valor del suelo		84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	223.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18
Porcentaje		11.50	15.07	14.59	14.55	14.15	16.39	15.39	15.35	17.16	19.10	24.38	23.68	23.61	23.02	26.22	24.78	24.72	27.27

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

Antigüedad: 40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Cualidades de valor	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4 Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5 Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13 Video portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31 Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32 Caracter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repetición	879.50	1.021,54	1.040,61	1.208,72	1.320,04	1.514,91	1.720,52	1.819,83	2.031,47	949,73	1.123,41	1.141,69	1.325,61	1.444,83	1.675,92	1.893,98	2.002,91	2.254,65
Valor del suelo	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje	25,49	31,83	31,00	30,91	30,21	33,97	32,27	32,20	35,16	30,93	37,93	37,03	36,92	36,16	40,23	38,39	38,31	41,49

Antigüedad: 60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Cualidades de valor		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120
5	Solado	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600
9	Instalación de agua	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	60.00	87.00	87.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00	60.00	60.00	87.00	87.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		545.46	612.33	622.71	772.65	847.30	951.75	1.273.24	1.347.42	1.471.75	615.69	714.20	723.79	889.54	972.09	1.112.77	1.446.53	1.530.49	1.694.93
Valor del suelo		84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	223.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18
Porcentaje		15.58	20.13	19.64	18.36	17.88	20.54	16.60	16.56	18.48	25.11	31.39	30.74	28.97	28.30	31.90	26.50	26.43	29.10

Antigüedad: 60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Cualidades de valor	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Sólido	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Caracter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repetición	685,92	816,07	824,87	1.006,43	1.096,87	1.273,78	1.620,16	1.713,57	1.918,11	756,15	917,94	925,95	1.123,32	1.221,65	1.434,80	1.793,62	1.896,65	2.141,29
Valor del suelo	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje	32,68	39,84	39,11	37,12	36,36	40,40	34,27	34,20	37,24	38,85	46,42	45,66	43,57	42,76	46,98	40,54	40,46	43,59

Antigüedad: > 75 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
Calidades de valor																		
<i>Calidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Calidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	444,00	504,63	503,43	675,58	740,21	838,35	1.191,48	1.260,85	1.379,39	514,23	606,50	604,51	792,47	864,99	999,36	1.364,78	1.443,92	1.602,57
Valor del suelo	84,97	123,26	122,30	141,89	151,47	195,46	211,42	223,15	272,02	154,57	224,21	222,47	257,73	275,13	355,02	383,31	404,57	493,18
Porcentaje	19,14	24,43	24,29	21,00	20,46	23,31	17,74	17,70	19,72	30,06	36,97	36,80	32,52	31,81	35,52	28,09	28,02	30,77

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

Antigüedad: > 75 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m.

Cualidades de valor	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1 Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0023
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23 Antigüedad	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Caracter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																			
	584,45	708,38	705,59	909,36	989,77	1.160,38	1.538,40	1.627,00	1.825,75	654,68	810,25	806,67	1.026,25	1.114,56	1.321,40	1.711,85	1.810,08	2.048,93	2.048,93
Valor del suelo																			
	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50	935,50
Porcentaje																			
	38,35	45,90	45,72	41,08	40,29	44,35	36,09	36,02	39,13	44,87	52,41	47,69	46,87	51,02	42,47	42,40	42,40	45,66	45,66

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

Cualidades de valor		217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2	Carpintería exterior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3	Saneamiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4	Grifería	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5	Solado	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6	Puerta de entrada	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9	Instalación de agua	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10	Calefacción	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11	Refrigeración	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12	Instalación de gas	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	60.00	67.00	67.00	70.00	70.00	73.00	76.00	79.00	60.00	60.00	67.00	67.00	70.00	70.00	73.00	76.00	79.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Amigüedad	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Localización	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		1.008,25	1.102,16	1.135,27	1.216,84	1.337,55	1.480,16	1.645,55	1.741,66	1.890,95	1.078,48	1.204,04	1.236,35	1.333,73	1.462,33	1.641,17	1.819,01	1.924,73	2.114,13
Valor del suelo		81,49	118,21	117,29	136,10	145,29	187,48	202,83	214,08	260,97	151,09	219,16	217,46	251,93	268,95	347,04	374,72	395,50	482,12
Porcentaje		8,08	10,73	10,33	11,18	10,86	12,67	12,33	12,29	13,80	14,01	18,20	17,59	18,89	18,39	21,15	20,60	20,55	22,80

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

Cualidades de valor	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Localización	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
220,68 320,11 317,62 367,77 392,60 506,60 546,61 576,92 703,28 790,27 421,06 417,79 483,60 516,25 666,16 718,50 758,34 924,44																		
Porcentaje																		
19,21 24,51 23,75 25,35 24,74 28,11 27,43 27,37 30,09 23,81 29,91 29,04 30,85 30,16 33,93 33,17 33,10 36,10																		

Antigüedad: 10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
81,49	118,21	117,29	136,10	145,29	187,48	202,83	214,08	260,97	151,09	219,16	217,46	251,93	268,95	347,04	374,72	395,50	482,12	
Porcentaje																		
8,20	10,87	10,47	11,28	10,96	12,78	12,39	12,35	13,87	14,20	18,43	17,81	19,04	18,54	21,31	20,69	20,64	22,90	
Valor repercusión																		
993,96	1.087,00	1.119,80	1.206,13	1.325,74	1.467,39	1.637,61	1.733,25	1.881,99	1.064,19	1.888,87	1.220,87	1.323,02	1.450,52	1.628,40	1.811,07	1.916,33	2.105,16	

Antigüedad: 10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

Cualidades de valor	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0040	0,0040	0,0040	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31 Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
Valor del suelo																		
Porcentaje																		
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44
	19,45	24,80	24,03	25,54	24,92	28,31	27,54	27,48	30,21	24,10	30,24	29,36	31,06	30,37	34,15	33,29	33,22	36,23

Antigüedad: 20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

Cualidades de valor		289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpiñería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpiñería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120
5	Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418	1.430	1.442	1.442	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0100	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31	Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		885.93	956.16	982.60	1.082.98	1.189.87	1.320.58	1.496.26	1.583.58	1.722.31	948.54	1.066.12	1.092.04	1.199.87	1.314.66	1.481.59	1.669.71	1.766.66	1.945.49
Valor del suelo		81.49	118.21	117.29	136.10	145.29	187.48	202.83	214.08	260.97	151.09	219.16	217.46	251.93	268.95	347.04	374.72	395.50	482.12
Porcentaje		9.20	12.36	11.94	12.57	12.21	14.20	13.56	13.52	15.15	15.93	20.56	19.91	21.00	20.46	23.42	22.44	22.39	24.78

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

Antigüedad: 20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	
<i>Cualidades de valor</i>																			
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
2	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
3	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	
4	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	
5	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
6	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0200	0,0200	0,0200	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
7	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	
8	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	
9	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	
10	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
11	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
12	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	
18	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023	
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0010	0,0010	0,0010	
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
Valor repercusión																			
	1,018,77	1,167,99	1,193,12	1,316,76	1,439,44	1,642,61	1,843,17	1,949,73	2,168,66	1,088,99	1,269,86	1,294,20	1,433,65	1,564,22	1,803,63	2,016,63	2,132,81	2,391,84	
Valor del suelo																			
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	705,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44	
Porcentaje																			
	21,66	27,41	26,62	27,93	27,27	30,84	29,66	29,59	32,43	26,65	33,16	32,28	33,73	33,00	36,93	35,63	35,56	38,65	

Antigüedad: 40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342
<i>Cualidades de valor</i>																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100
8	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.270	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.130	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.418
16	82.56	82.56	91.20	102.00	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	102.00	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	60.00	82.00	87.00	105.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	125.00	146.00	176.00
18	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023
19	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repetición																		
	735.53	812.70	833.40	969.10	1.064.24	1.184.82	1.364.93	1.444.53	1.573.96	805.76	914.57	934.48	1.085.99	1.189.02	1.345.84	1.538.39	1.627.60	1.797.14
Valor del suelo																		
	81.49	118.21	117.29	136.10	145.29	187.48	202.83	214.08	260.97	151.09	219.16	217.46	251.93	268.95	347.04	374.72	395.50	482.12
Porcentaje																		
	11.08	14.55	14.07	14.04	13.65	15.82	14.86	14.82	16.58	18.75	23.96	23.27	23.20	22.62	25.79	24.36	24.30	26.83

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO
EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

Antigüedad: 40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1 Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
2 Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
4 Grifería	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
5 Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
6 Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	
8 Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	
9 Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	
10 Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
11 Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
12 Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0030	0,0030	0,0030	0,0025	0,0025	0,0025	0,0500	0,0500	0,0500	0,0030	0,0030	0,0030	0,0025	0,0025	0,0025	
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23 Antigüedad	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
31 Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
Valor repercusión																			
	875,99	1.016,44	1.035,56	1.202,88	1.313,80	1.506,85	1.711,84	1.810,68	2.020,31	946,21	1.118,32	1.136,64	1.319,77	1.438,59	1.667,87	1.885,30	1.993,76	2.243,49	
Valor del suelo																			
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44	
Porcentaje																			
	25,19	31,49	30,67	30,57	29,88	33,62	31,93	31,86	34,81	30,68	37,65	36,76	36,64	35,89	39,94	38,11	38,04	41,21	

Antigüedad: 60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378
<i>Cualidades de valor</i>																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	541,95	607,23	617,66	766,81	841,06	943,70	1.264,57	1.338,26	1.460,59	612,18	709,11	718,74	883,70	965,85	1.104,72	1.438,03	1.521,34	1.683,77
Valor del suelo																		
	81,49	118,21	117,29	136,10	145,29	187,48	202,83	214,08	260,97	151,09	219,16	217,46	251,93	268,95	347,04	374,72	395,50	482,12
Porcentaje																		
	15,04	19,47	18,99	17,75	17,27	19,87	16,04	16,00	17,87	24,68	30,91	30,26	28,51	27,85	31,41	26,06	26,00	28,63

Antigüedad: 60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
8 Instalación eléctrica	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
9 Instalación de agua	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
10 Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
13 Vídeo portero	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
14 Tabiquería interior	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
15 Nivel de construcción	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
16 Superficie construida módulo de nivel	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
17 Superficie construida módulo nominal	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023
18 Armarios empotrados	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31 Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32 Caracter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	682,41	810,98	819,82	1.000,59	1.090,63	1.265,73	1.611,49	1.704,42	1.906,95	752,64	912,85	920,90	1.117,48	1.215,41	1.426,75	1.784,94	1.887,50	2.130,13
Valor del suelo																		
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44
Porcentaje																		
	32,34	39,47	38,74	36,76	36,00	40,02	33,92	33,85	36,88	38,57	46,13	45,37	43,28	42,48	46,69	40,25	40,18	43,40

Antigüedad: > 75 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

Calidades de valor		397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414
<i>Calidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0600	0,0600	0,0600	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0600	0,0600	0,0600
8	Instalación eléctrica	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	Instalación de agua	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,418	1,42	1,42	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armarios altos en cocina	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0023
20	Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Calidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión		440,49	499,54	498,38	669,73	733,97	830,30	1.182,81	1.251,69	1.368,23	510,71	601,41	599,46	786,62	858,75	991,31	1.356,26	1.434,77	1.591,41
Valor del suelo		81,49	118,21	117,29	136,10	145,29	187,48	202,83	214,08	260,97	151,09	219,16	217,46	251,93	268,95	347,04	374,72	395,50	482,12
Porcentaje		18,50	23,66	23,53	20,32	19,80	22,58	17,15	17,10	19,07	29,58	36,44	36,28	32,03	31,32	35,01	27,63	27,57	30,30

Antigüedad: > 75 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	
19 Armarios altos en cocina	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
31 Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
Valor repercusión																		
	580,94	703,28	700,54	903,51	983,53	1.152,33	1.529,72	1.617,85	1.814,59	651,17	805,16	801,62	1.020,40	1.108,32	1.313,35	1.703,18	1.800,92	2.037,77
Valor del suelo																		
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44
Porcentaje																		
	37,99	45,52	45,34	40,70	39,92	43,96	35,73	35,66	38,76	44,58	52,30	52,12	47,39	46,58	50,72	42,11	45,37	

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Sotado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
14 Tabiquería interior	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
15 Nivel de construcción	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
16 Superficie construida módulo de nivel	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
17 Superficie construida módulo nominal	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
18 Armarios empotrados	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0015	0,0015	0,0015
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0015	0,0015	0,0015
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Localización	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor reiteración	1,145,90	1,301,83	1,333,39	1,445,94	1,582,12	1,795,75	1,985,53	2,100,49	2,328,38	1,216,13	1,403,71	1,434,47	1,562,83	1,706,91	1,956,76	2,158,99	2,283,56	2,551,55
Valor del suelo	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje	19,02	24,28	23,52	25,11	24,50	27,86	27,18	27,12	29,83	23,64	29,71	28,85	30,65	29,95	33,72	32,96	32,89	35,88

Antigüedad: 10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2 Carpintería exterior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3 Saneamiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4 Grifería	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5 Solvedo	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6 Puerta de entrada	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9 Instalación de agua	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10 Calefacción	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11 Refrigeración	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12 Instalación de gas	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
13 Video portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	87.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31 Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repetición	991.15	1.082.92	1.115.75	1.201.45	1.320.74	1.460.95	1.630.68	1.725.93	1.873.06	1.061.38	1.184.79	1.216.83	1.318.34	1.445.53	1.621.96	1.804.13	1.909.01	2.096.24
Valor del suelo	78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28
Porcentaje	7.94	10.54	10.15	10.94	10.63	12.40	12.02	11.98	13.46	13.97	18.16	17.54	18.76	18.26	21.00	20.39	20.34	22.58

Antigüedad: 10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504
<i>Cualidades de valor</i>																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	
18	0,0100	0,0100	0,0500	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
Valor repercusión																		
	1,131,61	1,286,67	1,317,91	1,435,23	1,570,31	1,782,98	1,977,59	2,092,09	2,319,41	1,201,83	1,388,54	1,418,99	1,552,12	1,695,09	1,944,00	2,151,05	2,275,16	2,542,59
Valor del suelo																		
	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje																		
	19,26	24,57	23,80	25,30	24,69	28,06	27,29	27,23	29,94	23,92	30,03	29,16	30,86	33,94	33,08	33,08	33,01	36,01

Antigüedad: 20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	
Cualidades de valor																			
Cualidades intrínsecas																			
1 Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180
3 Saneamiento	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0120
4 Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
5 Solvedo	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
10 Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
13 Video portero	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0000	0.0000	0.0000	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
Cualidades extrínsecas																			
23 Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.91
30 Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31 Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	883.12	952.09	978.56	1.078.30	1.184.88	1.314.14	1.489.32	1.576.26	1.713.38	945.73	1.062.04	1.088.00	1.195.19	1.309.67	1.475.15	1.662.78	1.759.33	1.936.56	1.936.56
Valor del suelo	78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28	473.28
Porcentaje	8.91	11.99	11.58	12.19	11.85	13.78	13.16	13.12	14.71	15.68	20.26	19.62	20.69	20.16	23.09	22.12	22.07	24.44	24.44

Antigüedad: 20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	1,01596	1,16392	1,189,08	1,312,08	1,434,45	1,636,17	1,836,24	1,942,41	2,159,74	1,086,19	1,265,79	1,290,15	1,428,97	1,559,23	1,797,18	2,009,69	2,125,49	2,382,91
Valor del suelo																		
	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje																		
	21,45	27,16	26,37	27,68	27,02	30,57	29,39	29,33	32,15	26,47	32,95	32,07	33,52	32,79	36,71	35,41	35,34	38,42

Antigüedad: 40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030
21	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión																		
	732.72	808.62	829.36	964.42	1.059.25	1.178.38	1.357.99	1.437.20	1.565.03	802.95	910.50	930.44	1.081.31	1.184.03	1.339.40	1.531.45	1.620.28	1.788.21
Valor del suelo																		
	78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28
Porcentaje																		
	10.74	14.12	13.66	13.63	13.25	15.37	14.43	14.39	16.11	18.47	23.63	22.94	22.87	22.30	25.43	24.02	23.96	26.47

Antigüedad: 40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
4 Grifería	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5 Sólido	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9 Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13 Vidéo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,130	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	127,68	82,56	82,56	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	873,18	1.012,37	1.031,52	1.198,20	1.308,81	1.500,41	1.704,91	1.803,36	2.011,39	943,41	1.114,24	1.132,60	1.315,09	1.433,60	1.661,43	1.878,37	1.986,43	2.234,57
Valor del suelo	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje	24,95	31,22	30,40	30,31	29,62	33,34	31,66	31,59	34,53	30,47	37,43	36,53	36,42	35,67	39,71	37,88	37,81	40,97

Antigüedad: 60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180
4 Grifería	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120
5 Solvedo	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600
9 Instalación de agua	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
13 Video portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31 Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repetición	539.14	603.16	613.62	762.13	836.07	937.26	1.257.63	1.330.94	1.451.67	609.37	705.03	714.70	879.02	960.86	1.098.28	1.431.09	1.514.02	1.674.84
Valor del suelo	78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28
Porcentaje	14.60	18.93	18.46	17.25	16.79	19.32	15.58	15.54	17.37	24.34	30.51	29.87	28.13	27.48	31.02	25.70	25.64	28.26

Antigüedad: 60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225	0,225	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225
2	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225
3	0,375	0,375	0,375	0,300	0,300	0,300	0,180	0,180	0,180	0,375	0,375	0,375	0,300	0,300	0,300	0,180	0,180	0,180
4	0,250	0,250	0,250	0,200	0,200	0,200	0,120	0,120	0,120	0,250	0,250	0,250	0,200	0,200	0,200	0,120	0,120	0,120
5	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225
6	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225
7	0,400	0,400	0,400	0,200	0,200	0,200	0,100	0,100	0,100	0,400	0,400	0,400	0,200	0,200	0,200	0,100	0,100	0,100
8	1,000	1,000	1,000	0,800	0,800	0,800	0,600	0,600	0,600	1,000	1,000	1,000	0,800	0,800	0,800	0,600	0,600	0,600
9	1,125	1,125	1,125	0,900	0,900	0,900	0,375	0,375	0,375	1,125	1,125	1,125	0,900	0,900	0,900	0,375	0,375	0,375
10	0,750	0,750	0,750	0,600	0,600	0,600	0,300	0,300	0,300	0,750	0,750	0,750	0,600	0,600	0,600	0,300	0,300	0,300
11	0,750	0,750	0,750	0,600	0,600	0,600	0,300	0,300	0,300	0,750	0,750	0,750	0,600	0,600	0,600	0,300	0,300	0,300
12	0,750	0,750	0,750	0,600	0,600	0,600	0,300	0,300	0,300	0,750	0,750	0,750	0,600	0,600	0,600	0,300	0,300	0,300
13	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800
14	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,420	1,420	1,442	1,442	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,100	0,100	0,200	0,080	0,080	0,063	0,023	0,023	0,023	0,100	0,100	0,200	0,080	0,080	0,063	0,023	0,023	0,023
19	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225
20	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225	0,500	0,500	0,500	0,400	0,400	0,400	0,225	0,225	0,225
21	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
22	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
24	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
25	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
26	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
27	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
28	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
32	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
33	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150
34	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
35	0,010	0,010	0,010	0,050	0,050	0,050	0,100	0,100	0,100	0,010	0,010	0,010	0,050	0,050	0,050	0,100	0,100	0,100
36	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
37	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350
38	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
39	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
40	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Valor repercusión																		
	679,60	806,90	815,78	995,91	1.085,64	1.259,29	1.604,55	1.697,10	1.898,02	749,83	908,78	916,85	1.112,80	1.210,42	1.420,31	1.778,01	1.880,17	2.121,20
Valor del suelo																		
	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje																		
	32,06	39,17	38,44	36,46	35,71	39,72	33,64	33,57	36,59	38,34	45,89	45,13	43,04	42,24	46,45	40,02	39,95	43,16

Antigüedad: > 75 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor		613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpetaría interior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpetaría exterior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120
5	Solado	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100
8	Instalación eléctrica	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600
9	Instalación de agua	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		437.68	495.46	494.33	665.06	728.98	823.86	1.175.87	1.244.37	1.359.31	507.91	597.34	595.41	781.95	853.76	984.87	1.349.33	1.427.45	1.582.49
Valor del suelo		78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28
Porcentaje		17.98	23.05	22.92	19.77	19.25	21.98	16.66	16.62	18.55	29.20	36.01	35.85	31.63	30.92	34.59	27.26	27.20	29.91

Antigüedad: > 75 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648
Cualidades intrínsecas																		
1 Carpintería interior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180
4 Grifería	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120
5 Soldado	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600
9 Instalación de agua	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
13 Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0100	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0100	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0100	0.0100	0.0100	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0100	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31 Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32 Caracter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	578.13	699.21	709.69	898.84	978.54	1.145.89	1.522.78	1.610.52	1.805.66	648.36	801.08	810.77	1.015.73	1.103.32	1.306.90	1.696.24	1.793.60	2.028.84
Valor del suelo	217.90	316.08	313.61	363.13	387.65	500.22	539.73	569.66	694.44	287.49	417.03	413.78	478.96	511.30	659.78	711.62	751.08	915.59
Porcentaje	37.69	45.21	44.19	40.40	39.62	43.65	35.44	35.37	38.46	44.34	52.06	51.04	47.15	46.34	50.48	41.95	41.88	45.13

Antigüedad < 5 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades de valor	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13 Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Caracter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Localización	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	944,44	1.035,80	1.066,43	1.145,24	1.258,36	1.395,61	1.551,97	1.642,55	1.786,61	1.014,67	1.137,68	1.167,51	1.262,13	1.383,14	1.556,62	1.725,43	1.825,62	2.009,78
Valor del suelo	84,97	123,26	122,30	141,89	151,47	195,46	211,42	223,15	272,02	154,57	224,21	222,47	237,73	275,13	355,02	383,31	404,57	493,18
Porcentaje	9,00	11,90	11,47	12,39	12,04	14,01	13,62	13,59	15,23	15,23	19,71	19,06	20,42	19,89	22,81	22,22	22,16	24,54

Antigüedad < 5 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684
Cualidades intrínsecas																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13 Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Caracter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Localización	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	1,084,90	1,239,55	1,268,59	1,379,02	1,507,92	1,717,64	1,898,89	2,008,70	2,232,96	1,155,12	1,341,42	1,569,67	1,495,91	1,632,70	1,878,65	2,072,35	2,191,78	2,456,14
Valor del suelo	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje	20,66	26,23	25,43	27,09	26,45	29,96	29,24	29,17	31,99	25,43	31,77	30,87	32,72	32,00	35,88	35,09	35,01	38,09

Antigüedad: 10 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades de valor		685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2	Carpintería exterior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3	Saneamiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4	Grifería	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5	Solado	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6	Puerta de entrada	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9	Instalación de agua	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10	Calefacción	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11	Refrigeración	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12	Instalación de gas	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	102.00	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		903.22	992.05	1.021.40	1.103.56	1.212.37	1.345.80	1.503.14	1.590.84	1.731.44	973.45	1.093.92	1.122.48	1.220.45	1.337.15	1.506.81	1.676.60	1.773.92	1.954.62
Valor del suelo		84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	223.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18
Porcentaje		9.41	12.42	11.97	12.86	12.49	14.52	14.07	14.03	15.71	15.88	20.50	19.82	21.12	20.58	23.56	22.81	25.23	

Antigüedad: 10 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades intrínsecas	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720
1 Carpintería interior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2 Carpintería exterior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3 Saneamiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4 Grifería	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5 Soldado	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6 Puerta de entrada	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
8 Instalación eléctrica	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9 Instalación de agua	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10 Calefacción	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11 Refrigeración	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12 Instalación de gas	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
13 Vidéo portero	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
14 Tabiquería interior	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418	1.130	1.142	1.142	1.142	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418
15 Nivel de construcción	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
16 Superficie construida módulo de nivel	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
17 Superficie construida módulo nominal	0.1000	0.1000	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.1000	0.1000	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008
18 Armarios empotrados	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
31 Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	1.043,68	1.195,80	1.223,56	1.337,34	1.461,93	1.667,83	1.850,06	1.956,99	2.177,80	1.113,90	1.297,67	1.324,64	1.454,23	1.586,72	1.828,84	2.023,51	2.140,07	2.400,98
Valor del suelo	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje	21,48	27,19	26,37	27,93	27,28	30,85	30,01	29,94	32,80	26,37	32,84	31,92	33,65	32,93	36,86	35,93	35,86	38,96

Antigüedad: 20 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades de valor		721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Capinería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	Capinería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120
5	Solado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		741.33	804.05	825.09	918.46	1.008.16	1.124.90	1.279.98	1.354.55	1.479.37	803.94	914.01	934.55	1.035.35	1.132.94	1.285.92	1.453.44	1.537.63	1.702.54
Valor del suelo		84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	223.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18
Porcentaje		11.46	15.33	14.82	15.45	15.02	17.38	16.52	16.47	18.39	19.23	24.53	23.81	24.89	24.28	27.61	26.37	26.31	28.97

Antigüedad: 20 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756
Cualidades intrínsecas																		
1 Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
4 Grifería	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120
5 Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0040	0.0040	0.0040	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0040	0.0040	0.0040	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12 VÍdeo portero	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13 VÍdeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.142	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
31 Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	874.17	1.015.88	1.035.61	1.152.24	1.257.73	1.446.94	1.626.90	1.720.71	1.925.72	944.40	1.117.75	1.136.69	1.269.13	1.382.51	1.607.95	1.800.36	1.903.79	2.148.90
Valor del suelo	224.16	325.16	322.63	373.56	398.78	514.58	555.20	585.99	714.34	293.75	426.11	422.79	489.39	522.43	674.14	727.09	767.41	935.50
Porcentaje	25.64	32.01	31.15	32.42	31.71	35.56	34.13	34.06	37.09	31.10	38.12	37.19	38.56	37.79	41.93	40.39	40.31	43.53

Antigüedad: 40 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades de valor	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1 Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
4 Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
5 Solvedo	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
13 Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23 Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.91
30 Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31 Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercutusión	483.22	546.26	557.67	680.68	745.83	840.99	985.05	1.042.28	1.146.22	553.45	648.13	658.75	797.57	870.62	1.002.00	1.158.51	1.225.35	1.369.39	1.369.39
Valor del suelo	84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	223.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18	493.18
Porcentaje	17.58	22.56	21.93	20.85	20.31	23.24	21.46	21.41	23.73	27.93	34.59	33.77	32.31	31.60	35.43	33.09	35.02	36.01	36.01

Antigüedad: 40 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades de valor	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4 Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5 Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13 Vidéo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.142	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	91.20	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	102.00	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31 Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	623.67	750.01	759.83	914.46	995.40	1.163.02	1.331.97	1.408.43	1.592.57	693.90	851.88	860.91	1.031.35	1.120.18	1.324.03	1.505.43	1.591.51	1.815.75
Valor del suelo	224.16	325.16	322.63	373.56	398.78	514.58	555.20	585.99	714.34	293.75	426.11	422.79	489.39	522.43	674.14	727.09	767.41	935.50
Porcentaje	35.94	43.35	42.46	40.85	40.06	44.25	41.68	41.61	44.85	42.33	50.02	49.11	47.45	46.64	50.92	48.30	48.22	51.52

Antigüedad: 60 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades de valor		793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120
5	Solado	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600
9	Instalación de agua	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		208.85	255.05	253.26	385.46	420.14	488.74	761.99	806.10	894.25	279.08	356.92	354.34	502.35	544.92	649.76	935.45	989.18	1.117.43
Valor del suelo		84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	233.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18
Porcentaje		40.68	48.33	48.29	36.81	36.05	39.99	27.75	27.68	30.42	55.39	62.82	62.78	51.30	50.49	54.64	40.98	40.90	44.14

Antigüedad: 60 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades de valor	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13 Vidéo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,270	1,270	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	349,31	458,79	460,69	619,24	669,71	810,77	1.108,91	1.172,25	1.340,61	419,54	560,67	561,77	736,13	794,49	971,79	1.282,37	1.355,33	1.563,78
Valor del suelo	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje	64,17	70,87	70,03	60,33	59,55	63,47	50,07	49,99	53,28	70,02	76,00	75,26	66,48	65,76	69,37	56,70	56,62	59,82

Antigüedad: > 75 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

Cualidades de valor		829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																				
1	Carpetaría interior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	
2	Carpetaría exterior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	
4	Grifería	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	
5	Solado	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	
6	Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	
8	Instalación eléctrica	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	
9	Instalación de agua	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	
10	Calefacción	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	
11	Refrigeración	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	
12	Instalación de gas	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	
19	Armarios altos en cocina	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																				
23	Antigüedad	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	
Valor repercusión		181.92	226.47	228.98	253.82	274.91	329.53	552.42	584.20	657.52	252.15	328.34	330.06	370.71	399.69	490.55	725.88	767.27	880.69	
Valor del suelo		84.97	123.26	122.30	141.89	151.47	195.46	211.42	223.15	272.02	154.57	224.21	222.47	257.73	275.13	355.02	383.31	404.57	493.18	
Porcentaje		46.71	54.43	53.41	55.90	55.10	59.31	38.27	38.20	41.37	61.30	68.29	67.40	69.52	68.84	72.37	52.81	52.73	56.00	

Antigüedad: > 75 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m

	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864
Cualidades intrínsecas																		
1 Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13 Vidéo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	322,38	430,21	431,14	487,60	524,47	651,57	899,34	950,35	1.103,87	392,61	532,08	532,22	604,48	649,25	812,58	1.072,80	1.133,43	1.327,05
Valor del suelo	224,16	325,16	322,63	373,56	398,78	514,58	555,20	585,99	714,34	293,75	426,11	422,79	489,39	522,43	674,14	727,09	767,41	935,50
Porcentaje	69,53	75,58	74,83	76,61	76,03	78,98	61,73	61,66	64,71	74,82	80,08	79,44	80,96	80,47	82,96	67,77	67,71	70,49

Antigüedad < 5 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100
7	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
8	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418
16	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	0.0100	0.0100	0.0050	0.0050	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008
19	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0015	0.0015	0.0015
20	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0015	0.0015	0.0015
21	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
36	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión																		
940.93 1.030.71 1.061.38 1.139.40 1.252.12 1.387.55 1.543.30 1.633.39 1.775.45 1.011.16 1.132.58 1.162.46 1.256.29 1.376.90 1.548.57 1.716.76 1.816.47 1.998.63																		
Valor del suelo																		
81.49 118.21 117.29 136.10 145.29 187.48 202.83 214.08 260.97 151.09 219.16 217.46 251.93 268.95 347.04 374.72 395.50 482.12																		
Porcentaje																		
8.66 11.47 11.05 11.94 11.60 13.51 13.14 13.11 14.70 14.94 19.35 18.71 20.05 19.53 22.41 21.83 21.77 24.12																		

Antigüedad < 5 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	1,081,38	1,234,45	1,263,54	1,373,18	1,501,68	1,709,59	1,890,22	1,999,55	2,221,80	1,151,61	1,336,33	1,364,62	1,490,07	1,626,46	1,870,60	2,063,68	2,182,62	2,444,98
Valor del suelo																		
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44
Porcentaje																		
	20,41	25,93	25,14	26,78	26,14	29,63	28,92	28,85	31,65	25,21	31,51	30,62	32,45	31,74	35,61	34,82	34,74	37,81

CAPÍTULO 10. SOPORTE DOCUMENTAL

Antigüedad: 10 años. Edificio sin ascensor, y ancho de calle entre 12 y 20 m.

Cualidades de valor	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2 Carpintería exterior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3 Saneamiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4 Grifería	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5 Soldado	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6 Puerta de entrada	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9 Instalación de agua	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10 Calefacción	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11 Refrigeración	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12 Instalación de gas	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
13 Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.142	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31 Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	899,71	986,96	1.016,35	1.097,71	1.206,13	1.337,75	1.494,47	1.581,68	1.720,28	969,94	1.088,83	1.117,43	1.214,60	1.330,91	1.498,76	1.667,92	1.764,76	1.943,46
Valor del suelo	81,49	118,21	117,29	136,10	145,29	187,48	202,83	214,08	260,97	151,09	219,16	217,46	251,93	268,95	347,04	374,72	395,50	482,12
Porcentaje	9,06	11,98	11,54	12,40	12,05	14,01	13,57	13,53	15,17	15,58	20,13	19,46	20,74	20,21	23,16	22,47	22,41	24,81

Antigüedad: 10 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936
Cualidades intrínsecas																		
1 Carpintería interior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2 Carpintería exterior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3 Saneamiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4 Grifería	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5 Soldado	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6 Puerta de entrada	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100
8 Instalación eléctrica	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9 Instalación de agua	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10 Calefacción	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11 Refrigeración	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12 Instalación de gas	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
13 Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
31 Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32 Caracter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	1.040,16	1.190,70	1.218,51	1.331,49	1.455,70	1.659,78	1.841,38	1.947,84	2.166,64	1.110,39	1.292,58	1.319,59	1.448,38	1.580,48	1.820,79	2.014,84	2.130,92	2.389,82
Valor del suelo	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44
Porcentaje	21,22	26,88	26,07	27,62	26,97	30,52	29,68	29,62	32,46	26,14	32,58	31,66	33,39	32,66	36,59	35,66	35,59	38,68

Antigüedad: 20 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954
Calidades de valor																		
<i>Calidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
3 Saneamiento	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120
4 Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5 Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
8 Instalación eléctrica	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
9 Instalación de agua	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
10 Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080
13 Vídeo portero	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
14 Tabiquería interior	1.130	1.130	1.130	1.142	1.142	1.142	1.352	1.352	1.352	1.130	1.130	1.130	1.142	1.142	1.142	1.352	1.352	1.418
15 Nivel de construcción	82.56	82.56	82.56	91.20	91.20	91.20	102.00	102.00	102.00	82.56	82.56	82.56	91.20	91.20	91.20	102.00	102.00	121.68
16 Superficie construida módulo de nivel	60.00	82.56	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.56	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
17 Superficie construida módulo nominal	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0100	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023
18 Armarios empotrados	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Calidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31 Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	737.82	798.96	820.04	912.61	1.001.92	1.116.85	1.271.31	1.345.40	1.468.21	800.43	908.92	929.48	1.029.50	1.126.70	1.277.87	1.444.77	1.528.48	1.691.38
Valor del suelo	81.49	118.21	117.29	136.10	145.29	187.48	202.83	214.08	260.97	151.09	219.16	217.46	251.93	268.95	347.04	374.72	395.50	482.12
Porcentaje	11.04	14.80	14.30	14.91	14.50	16.79	15.95	15.91	17.77	18.88	24.11	23.40	24.47	23.87	27.16	25.94	25.88	28.50

Antigüedad: 20 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	Cualidades de valor	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	
	<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0120
5	Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0040	0.0040	0.0040	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0040	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0100	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
	<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.91
30	Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31	Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
	Valor repercusión	870.66	1.010,79	1.030,56	1.146,39	1.251,49	1.438,89	1.618,23	1.711,55	1.914,56	940,89	1.112,66	1.131,64	1.171,79	1.263,28	1.376,27	1.599,90	1.791,68	1.894,63	2.137,74
	Valor del suelo	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	738,34	924,44	924,44
	Porcentaje	25,35	31,67	30,82	32,08	31,37	35,21	33,78	33,71	36,73	30,85	37,84	36,92	38,28	37,51	41,64	40,10	40,03	43,24	43,24

Antigüedad: 40 años. Edificio sin ascensor y anecho de calle entre 12 y 20 m.

	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990
Calidades de valor																		
<i>Calidades intrínsecas</i>																		
1	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	0.0100	0.0100	0.0100	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Calidades extrínsecas</i>																		
23	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión																		
479.71 541.17 552.61 674.83 739.60 832.94 976.38 1.033.12 1.135.06 549.93 643.04 653.69 791.72 864.38 993.95 1.149.84 1.216.20 1.358.24																		
Valor del suelo																		
81.49 118.21 117.29 136.10 145.29 187.48 202.83 214.08 260.97 151.09 219.16 217.46 251.93 268.95 347.04 374.72 395.50 482.12																		
Porcentaje																		
16.99 21.84 21.22 20.17 19.64 22.51 20.77 20.72 22.99 27.47 34.08 33.27 31.82 31.11 34.92 32.59 32.52 35.50																		

Antigüedad: 40 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
4	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	
18	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
Valor repercusión																		
	620,16	744,91	754,77	908,61	989,16	1.154,97	1.323,30	1.399,28	1.581,41	690,39	846,78	855,85	1.025,50	1.111,94	1.315,98	1.496,76	1.582,36	1.804,59
Valor del suelo																		
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44
Porcentaje																		
	35,58	42,97	42,08	40,48	39,69	43,86	41,31	41,23	44,47	42,04	49,72	48,82	47,16	46,34	50,62	48,00	47,92	51,23

Antigüedad: 60 años. Edificio sin ascensor y anecho de calle entre 12 y 20 m.

	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026
Calidades de valor																		
<i>Calidades intrínsecas</i>																		
1	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Calidades extrínsecas</i>																		
23	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	205,34	249,95	253,48	379,62	413,90	480,69	753,32	796,94	883,09	883,09	351,83	354,56	496,51	538,68	641,71	926,78	980,02	1.106,27
Valor del suelo																		
	81,49	118,21	117,29	136,10	145,29	187,48	202,83	214,08	260,97	151,09	219,16	171,46	251,93	268,95	347,04	374,72	395,50	482,12
Porcentaje																		
	39,69	47,29	46,27	35,85	35,10	39,00	26,92	26,86	29,55	54,83	62,29	61,33	50,74	49,93	54,08	40,43	40,36	43,58

Antigüedad: > 60 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0275	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	345,80	453,70	455,64	613,40	663,47	802,72	1.100,24	1.163,10	1.329,45	416,03	555,57	556,72	730,29	788,25	963,74	1.273,70	1.346,18	1.552,63
Valor del suelo																		
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44
Porcentaje																		
	63,82	70,56	69,71	59,96	59,17	63,11	49,68	49,60	52,90	69,77	75,79	75,04	66,22	65,49	69,12	56,41	56,33	59,54

Antigüedad: > 75 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062
Calidades de valor																		
<i>Calidades intrínsecas</i>																		
1	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Calidades extrínsecas</i>																		
23	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	178,41	221,37	223,92	247,97	268,67	321,48	343,75	375,04	406,36	248,64	323,24	325,00	364,86	393,45	482,50	717,21	758,12	869,54
Valor del suelo																		
	81,49	118,21	117,29	136,10	145,29	187,48	202,83	214,08	260,97	151,09	219,16	217,46	251,93	268,95	347,04	374,72	395,50	482,12
Porcentaje																		
	45,68	53,40	52,38	54,89	54,08	58,32	37,30	37,23	40,38	60,77	67,80	66,91	69,05	68,36	71,93	52,25	52,17	55,45

Antigüedad: > 75 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m.

	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,442	1,442	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0023
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																			
	318,87	425,12	426,08	481,75	518,23	643,51	890,67	941,20	1.092,71	389,10	526,99	527,16	598,64	643,01	804,53	1.064,12	1.124,27	1.315,89	1.315,89
Valor del suelo																			
	220,68	320,11	317,62	367,77	392,60	506,60	546,61	576,92	703,28	290,27	421,06	417,79	483,60	516,25	666,16	718,50	758,34	924,44	924,44
Porcentaje																			
	69,21	75,30	74,54	76,34	75,76	78,72	61,37	61,30	64,36	74,60	79,90	79,25	80,78	80,29	82,80	67,52	67,45	70,25	70,25

Antigüedad < 5 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099
Cualidades de valor																			
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
2	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
3	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
4	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
5	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
6	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
7	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
8	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
9	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
10	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
11	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
12	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.418
16	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	127.68
17	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	176.00
18	0.1000	0.1000	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.1000	0.1000	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008
19	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
20	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
21	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.91
30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
36	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión																			
	938.12	1.026.63	1.057.34	1.134.72	1.247.13	1.381.11	1.536.36	1.626.07	1.766.52	1.008.35	1.128.51	1.158.41	1.251.61	1.371.91	1.542.13	1.709.82	1.809.15	1.989.70	1.989.70
Valor del suelo																			
	78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28	473.28
Porcentaje																			
	8.39	11.12	10.71	11.59	11.25	13.11	12.75	12.72	14.27	14.71	19.06	18.43	19.76	19.24	22.09	21.51	21.46	23.79	23.79

Antigüedad < 5 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
7	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00
18	0.0100	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008
19	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015
20	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015
21	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
31	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión																		
	1.078,58	1.230,38	1.259,49	1.368,50	1.496,69	1.703,15	1.883,28	1.992,22	2.212,88	1.148,80	1.332,25	1.360,57	1.485,39	1.621,47	1.864,16	2.056,74	2.175,30	2.436,05
Valor del suelo																		
	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje																		
	20,20	25,69	24,90	26,53	25,90	29,37	28,66	28,59	31,38	25,03	31,30	30,41	32,24	31,53	35,39	34,60	34,53	37,59

Antigüedad: 10 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor		1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134
Cualidades intrínsecas																			
1	Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	Solado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
19	Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Cualidades extrínsecas																			
23	Antigüedad	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050
36	Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión		896,90	982,88	1.012,30	1.093,04	1.201,14	1.331,30	1.487,53	1.574,36	1.711,36	967,13	1.084,76	1.113,38	1.209,93	1.325,92	1.492,32	1.660,99	1.757,44	1.934,54
Valor del suelo		78,71	114,18	113,29	131,47	140,35	181,10	193,95	206,82	232,12	148,30	215,13	213,45	247,30	264,00	340,66	367,84	388,24	473,28
Porcentaje		8,78	11,62	11,19	12,03	11,68	13,60	13,17	13,14	14,73	15,33	19,83	19,17	20,44	19,91	22,83	22,15	22,09	24,46

Antigüedad: 10 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
2 Carpintería exterior	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
3 Saneamiento	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
4 Grifería	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
5 Soldado	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
6 Puerta de entrada	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015
8 Instalación eléctrica	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
9 Instalación de agua	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
10 Calefacción	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
11 Refrigeración	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015	0.0025	0.0025	0.0025	0.0020	0.0020	0.0020	0.0015	0.0015	0.0015
12 Instalación de gas	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
13 Vidéo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0015	0.0015	0.0015
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.142	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008	0.0100	0.0100	0.0050	0.0020	0.0020	0.0013	0.0008	0.0008	0.0008
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015	0.0500	0.0500	0.0500	0.0200	0.0200	0.0200	0.0015	0.0015	0.0015
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400	0.1400
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31 Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	1.037,36	1.186,63	1.214,46	1.326,82	1.450,70	1.653,34	1.834,44	1.940,52	2.157,71	1.107,58	1.288,50	1.315,54	1.443,71	1.575,49	1.814,35	2.007,90	2.123,59	2.380,89
Valor del suelo	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje	21,01	26,64	25,82	27,37	26,72	30,26	29,42	29,36	32,18	25,96	32,37	31,45	33,18	32,45	36,36	35,44	35,37	38,46

Antigüedad: 20 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor		1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120
5	Solado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100
8	Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31	Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		735.01	794.88	816.00	907.94	996.93	1.110.41	1.264.37	1.338.08	1.459.28	797.62	904.84	925.43	1.024.83	1.121.71	1.271.43	1.437.83	1.521.15	1.682.46
Valor del suelo		78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28
Porcentaje		10.71	14.36	13.88	14.48	14.08	16.31	15.50	15.46	17.28	18.59	23.78	23.06	24.13	23.54	26.79	25.58	25.52	28.13

Antigüedad: 20 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188
Cualidades intrínsecas																		
1 Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
3 Saneamiento	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
4 Grifería	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120
5 Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0040	0.0040	0.0040	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0040	0.0040	0.0040	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13 Vidéo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31 Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0100	0.0100	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	867.85	1.006,71	1.026,51	1.141,72	1.246,50	1.432,44	1.611,29	1.704,23	1.905,64	938,08	1.108,59	1.127,59	1.258,61	1.371,28	1.593,46	1.784,75	1.887,31	2.128,81
Valor del suelo	217.90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje	25,11	31,40	30,55	31,81	31,10	34,92	33,50	33,43	36,44	30,65	37,62	36,70	38,05	37,29	41,41	39,87	39,80	43,01

Antigüedad: 40 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor		1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4	Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	Solado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	102.00	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31	Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor reiteración		476.90	537.09	548.57	670.16	734.60	826.49	969.44	1.025.80	1.126.13	547.13	638.96	649.65	787.05	859.39	987.51	1.142.90	1.208.88	1.349.31
Valor del suelo		78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28
Porcentaje		16.50	21.26	20.65	19.62	19.11	21.91	20.21	20.16	22.39	27.11	33.67	32.86	31.42	30.72	34.50	32.18	32.12	35.08

Antigüedad: 40 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4 Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5 Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13 Vidéo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.418	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225
21 Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
31 Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34 Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	617.35	740.84	750.73	903.94	984.17	1.148.53	1.316.36	1.391.95	1.572.49	687.58	842.71	851.81	1.020.83	1.108.95	1.309.54	1.489.82	1.575.03	1.795.66
Valor del suelo	217.90	316.08	313.61	363.13	387.65	500.22	539.73	569.66	694.44	287.49	417.03	413.78	478.96	511.30	659.78	711.62	751.08	915.59
Porcentaje	35.30	42.67	41.77	40.17	39.39	43.55	41.00	40.93	44.16	41.81	49.49	48.58	46.92	46.11	50.38	47.77	47.69	50.99

Antigüedad: 60 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor		1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpetaría interior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpetaría exterior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120
5	Solado	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600
9	Instalación de agua	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		202.53	245.88	244.16	374.94	408.91	474.25	746.38	789.62	874.16	272.76	347.75	345.24	491.83	533.69	635.27	919.84	972.70	1.097.34
Valor del suelo		78.71	114.18	113.29	131.47	140.35	181.10	195.95	206.82	252.12	148.30	215.13	213.45	247.30	264.00	340.66	367.84	388.24	473.28
Porcentaje		38.86	46.44	46.40	35.06	34.32	38.19	26.25	26.19	28.84	54.37	61.86	61.83	50.28	49.47	53.62	39.99	39.91	43.13

Antigüedad: 60 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13 Vidéo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,352	1,352	1,352	1,130	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	342,99	449,62	451,60	608,72	658,47	796,28	1,093,30	1,155,78	1,320,52	413,22	551,50	552,67	725,61	783,26	957,30	1,266,76	1,338,85	1,543,70
Valor del suelo	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	915,59
Porcentaje	63,53	70,30	69,44	59,65	58,87	62,82	49,37	49,29	52,59	69,57	75,62	74,87	66,01	65,28	68,92	56,18	56,10	59,31

Antigüedad: > 75 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

Cualidades de valor		1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120
5	Solado	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600
9	Instalación de agua	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
20	Armarios bajos en cocina	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250	0.6250
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión		1.75,60	217,30	219,88	243,30	263,67	315,04	536,81	567,72	637,43	245,83	319,17	320,96	360,19	388,46	476,06	710,27	750,80	860,61
Valor del suelo		78,71	114,18	113,29	131,47	140,35	181,10	195,95	206,82	252,12	148,30	215,13	213,45	247,30	264,00	340,66	367,84	388,24	473,28
Porcentaje		44,82	52,54	51,52	54,04	53,23	57,48	36,50	36,43	39,55	60,33	67,40	66,50	68,66	67,96	71,56	51,79	51,71	54,99

Antigüedad: > 75 años. Edificio sin ascensor y ancho de calle menor de 12 m.

	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
20	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	316,06	421,04	422,04	477,08	513,24	637,07	883,73	933,87	1.083,79	386,29	522,92	523,12	593,96	638,02	798,09	1.057,19	1.116,95	1.306,96
Valor del suelo																		
	217,90	316,08	313,61	363,13	387,65	500,22	539,73	569,66	694,44	287,49	417,03	413,78	478,96	511,30	659,78	711,62	751,08	913,59
Porcentaje																		
	68,94	75,07	74,31	76,12	75,53	78,52	61,07	61,00	64,08	74,42	79,75	79,10	80,64	80,14	82,67	67,31	67,24	70,05

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0000	0,0000	0,0000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0000	0,0000	0,0000
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	121,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	121,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
21	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
Cualidades extrínsecas																		
23	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
31	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión																		
78,99 114,58 113,69 132,51 141,46 182,54 198,36 209,36 255,22 152,97 221,89 220,16 255,64 272,90 352,15 381,08 402,21 490,31																		
Porcentaje																		
7,75 10,34 9,99 10,87 10,61 12,41 12,03 12,05 13,58 14,10 18,39 17,82 19,04 20,79 21,45 20,79 20,82 23,16																		

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0010	0,0010	0,0010
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Valor repercusión																		
	1,169,93	1,326,30	1,354,64	1,468,89	1,600,84	1,815,60	2,019,57	2,128,86	2,357,61	1,232,15	1,420,11	1,447,31	1,587,65	1,727,62	1,979,19	2,197,54	2,316,70	2,586,59
Valor del suelo																		
	227,99	330,71	328,14	380,51	406,20	524,15	566,37	597,78	728,72	298,69	433,28	429,91	498,19	531,83	686,26	742,73	783,92	955,62
Porcentaje																		
	19,49	24,93	24,22	25,90	25,37	28,87	28,04	28,08	30,91	24,24	30,51	29,70	31,38	30,78	34,67	33,80	33,84	36,95

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

Cualidades de valor		1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	Solado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	Instalación de gas	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
13	Videoportero	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
14	Tabiquería interior	1,130	1,130	1,142	1,270	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
15	Nivel de construcción	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
16	Superficie construida módulo de nivel	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
17	Superficie construida módulo nominal	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
18	Armarios empotrados	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0015	0,0015	0,0015
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0015	0,0015	0,0015
20	Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
21	Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
22	Valoración de la altura	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	Estado de conservación edificio	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
27	Acabados de fachadas	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
28	Ascensor	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
29	Nivel socioeconómico	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
30	Distancia a centro	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
31	Ancho de calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
32	Carácter de la calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
34	Proximidad reconocimiento público	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		1,004,22	1,092,26	1,137,44	1,202,50	1,316,31	1,471,47	1,633,10	1,721,46	1,887,50	1,066,08	1,186,97	1,230,83	1,326,76	1,448,96	1,642,63	1,817,49	1,916,07	2,124,74
Valor del suelo		78,99	114,58	113,69	132,51	141,46	182,54	198,36	209,36	255,22	152,97	221,89	220,16	255,64	272,90	352,15	381,08	402,21	490,31
Porcentaje		7,87	10,49	10,00	11,02	10,75	12,41	12,15	12,16	13,52	14,35	18,69	17,89	19,27	18,83	21,44	20,97	20,99	23,08

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
7	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	121,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	121,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
Cualidades extrínsecas																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Valor repercusión																		
227,99 330,71 328,14 380,51 406,20 524,15 566,37 597,78 728,72 298,69 433,28 429,91 498,19 531,83 686,26 742,73 783,92 955,62																		
Porcentaje																		
19,75 25,24 24,24 26,19 25,65 28,86 28,26 28,28 30,81 24,62 30,94 29,80 31,70 31,10 34,66 34,03 34,06 36,84																		

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

Cualidades de valor		1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180
3	Saneamiento	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120
4	Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	Solado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
8	Instalación eléctrica	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080
13	Vídeo portero	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
14	Tabiquería interior	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
15	Nivel de construcción	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
16	Superficie construida módulo de nivel	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00
17	Superficie construida módulo nominal	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023
18	Armarios empotrados	0.0025	0.0025	0.0025	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
19	Armarios altos en cocina	0.0025	0.0025	0.0025	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0025	0.0025	0.0025	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500
22	Valoración de la altura	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31	Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
37	Equipoamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipoamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
40	Distancia a centro de compras	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
Valor repetición		899.64	989.21	1.005.57	1.075.89	1.203.90	1.321.70	1.488.76	1.603.57	1.726.10	945.94	1.083.34	1.098.21	1.199.09	1.335.42	1.491.41	1.671.59	1.796.33	1.961.33
81.98	Valor del suelo	118.92	117.99	136.91	146.16	188.60	205.75	217.16	264.73	264.73	153.33	225.32	223.57	259.00	276.49	356.77	386.92	408.38	497.83
9.11	Porcentaje	12.02	11.74	12.73	12.14	14.27	13.82	13.54	15.34	16.42	20.80	20.80	20.36	21.60	20.70	23.92	23.15	22.73	25.38

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

Cualidades de valor		1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
5	Solado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	102,00	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	105,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	105,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21	Valoración de la orientación	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
22	Valoración de la altura	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
34	Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	Equipoamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	Equipoamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión		1,036,27	1,206,54	1,221,35	1,315,98	1,460,21	1,652,43	1,845,05	1,979,41	2,184,51	1,088,86	1,290,65	1,303,90	1,436,96	1,589,36	1,819,08	2,026,31	2,170,72	2,417,73
Valor del suelo		224,92	326,27	323,73	374,83	400,14	516,33	558,81	589,80	718,98	296,95	430,76	427,40	494,72	528,12	681,48	738,43	779,38	930,09
Porcentaje		21,70	27,04	26,51	28,48	27,40	31,25	30,29	29,80	32,91	27,27	33,38	32,78	34,43	33,23	37,46	36,44	35,90	39,30

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225
21	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625
22	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
31	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
34	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
37	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
40	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
Valor repercusión																		
800.34 862.67 868.00 990.52 1.065.11 1.169.61 1.395.07 1.447.64 1.557.38 827.95 920.78 927.61 1.113.72 1.196.63 1.339.32 1.577.90 1.640.60 1.792.60																		
Valor del suelo																		
81.98 118.92 117.99 136.91 146.16 188.60 203.75 217.16 264.73 155.33 225.32 223.57 259.00 276.49 386.92 408.38 497.83																		
Porcentaje																		
10.24 13.79 13.59 13.82 13.72 16.13 14.75 15.00 17.00 18.76 18.76 24.47 24.10 23.26 23.11 26.64 24.52 24.89 27.77																		

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4 Grifería	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5 Solado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0400	0.0400	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13 Video portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418	1.418	1.418	1.270	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0025	0.0025	0.0025	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0025	0.0025	0.0025
21 Valoración de la orientación	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0500	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625
22 Valoración de la altura	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28 Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
31 Ancho de calle	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200
34 Proximidad reconocimiento público	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	944.59	1.071.92	1.075.62	1.230.61	1.321.42	1.500.34	1.751.36	1.823.68	2.015.78	970.86	1.128.10	1.133.31	1.351.59	1.450.57	1.666.99	1.932.62	2.014.99	2.249.00
Valor del suelo	224.92	326.27	323.73	374.83	400.14	516.33	538.81	589.80	718.98	296.95	430.76	427.40	494.72	528.12	681.48	738.43	779.38	950.09
Porcentaje	23.81	30.44	30.10	30.46	30.28	34.41	31.91	32.34	35.67	30.59	38.18	37.71	36.60	36.41	40.88	38.21	38.68	42.24

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Soldado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8 Instalación eléctrica	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38 Equipamiento social/asistencial	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40 Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión	605,16	658,47	713,55	781,61	837,43	994,49	1.270,99	1.319,90	1.509,28	611,34	691,29	743,39	882,88	945,14	1.136,00	1.437,51	1.495,84	1.723,75
Valor del suelo	83,37	120,94	120,00	139,81	149,25	192,59	209,19	220,79	269,15	150,25	217,95	216,26	251,12	268,08	345,92	374,37	395,13	481,68
Porcentaje	13,78	18,37	16,82	17,82	17,82	19,37	16,46	16,73	17,83	24,58	31,53	29,09	28,44	28,36	30,45	26,04	26,42	27,94

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada revoco pintado

	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	750,46	869,25	922,68	1,023,46	1,095,60	1,327,64	1,629,87	1,698,69	1,971,03	756,01	901,15	951,61	1,123,67	1,202,19	1,467,69	1,796,74	1,874,81	2,185,73
Valor del suelo																		
	329,36	329,81	327,24	379,46	405,09	522,71	564,83	596,15	726,72	293,61	425,91	442,59	489,74	522,80	674,61	730,18	770,67	939,48
Porcentaje																		
	30,30	37,94	35,47	37,08	36,97	39,37	34,65	35,09	36,87	38,84	47,26	44,41	43,58	43,49	45,96	40,64	41,11	47,98

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486	1487	1488	1489	1490	1491	1492	1493	1494
Cualidades intrínsecas																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
14 Tabiquería interior	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
15 Nivel de construcción	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
16 Superficie construida módulo de nivel	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
17 Superficie construida módulo nominal	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
18 Armarios empotrados	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
19 Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
21 Valoración de la orientación	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31 Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40 Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión																		
75,51 109,53 108,68 126,72 135,28 174,56 189,77 200,29 244,16 149,49 216,84 174,48 215,15 249,85 266,72 344,17 372,48 393,14 479,25																		
Porcentaje																		
7,43 9,93 9,59 10,45 10,19 11,93 11,57 11,59 13,07 13,82 18,04 17,48 18,69 18,27 21,06 20,42 20,45 22,76																		

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

	1495	1496	1497	1498	1499	1500	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625
22	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
	1,166,42	1,321,21	1,349,59	1,463,05	1,594,60	1,807,55	2,010,90	2,119,71	2,346,45	2,28,63	1,415,02	1,442,25	1,581,81	1,721,38	1,971,14	2,188,87	2,307,55	2,575,43
Valor del suelo																		
	224,51	325,67	323,13	374,72	400,02	516,17	557,78	588,71	717,66	295,21	428,23	424,90	492,40	525,65	678,28	734,14	774,85	944,57
Porcentaje																		
	19,25	24,65	23,94	25,61	25,09	28,36	27,74	27,77	30,58	24,03	30,26	29,46	31,13	30,54	34,41	33,54	33,58	36,68

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor		1513	1514	1515	1516	1517	1518	1519	1520	1521	1522	1523	1524	1525	1526	1527	1528	1529	1530
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	Instalación de gas	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
13	Vídeo portero	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
14	Fabriquera interior	1,130	1,130	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
15	Nivel de construcción	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
16	Superficie construida módulo de nivel	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
17	Superficie construida módulo nominal	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
18	Armarios empotrados	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0200	0,0200	0,0200	0,0015	0,0015	0,0015
20	Armarios bajos en cocina	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
21	Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
22	Valoración de la altura	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Anigüedad	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
24	Estado de conservación edificio	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
27	Acabados de fachadas	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
28	Ascensor	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
29	Nivel socioeconómico	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
30	Distancia a centro	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
31	Ancho de calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
32	Carácter de la calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
34	Proximidad reconocimiento público	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		1.000,71	1.087,17	1.132,38	1.196,66	1.310,08	1.463,42	1.624,43	1.712,30	1.876,34	1.062,57	1.181,88	1.225,79	1.320,91	1.442,72	1.634,58	1.808,82	1.906,91	2.113,58
Valor del suelo		75,51	109,53	108,68	126,72	135,28	174,56	189,77	200,29	244,16	149,49	216,84	215,15	249,85	266,72	344,17	372,48	393,14	479,25
Porcentaje		7,55	10,07	9,60	10,59	10,33	11,93	11,68	11,70	13,01	14,07	18,35	17,55	18,91	18,49	21,06	20,59	20,62	22,67

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

	1531	1532	1533	1534	1535	1536	1537	1538	1539	1540	1541	1542	1543	1544	1545	1546	1547	1548
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
7	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0000	0,0000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0000	0,0000	0,0000
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,130	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	82,56	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	87,00	87,00	96,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Valor repercusión																		
	1,151,07	1,305,28	1,348,79	1,446,92	1,577,23	1,808,16	1,995,81	2,104,27	2,354,17	2,095,63	1,395,20	1,437,45	1,565,68	1,704,01	1,971,75	2,173,78	2,292,11	2,583,15
Valor del suelo																		
	224,51	325,67	323,13	374,72	400,02	516,17	557,78	588,71	717,66	295,21	428,23	424,90	492,40	525,65	678,28	734,14	774,85	944,57
Porcentaje																		
	19,50	24,95	23,96	25,90	25,36	28,35	27,95	27,98	30,48	24,40	30,69	29,56	31,45	30,85	34,40	33,77	33,81	36,57

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor		1549	1550	1551	1552	1553	1554	1555	1556	1557	1558	1559	1560	1561	1562	1563	1564	1565	1566
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
5	Solido	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	Vídeo portero	0,0080	0,0080	0,0080	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Fabriquera interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
21	Valoración de la orientación	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
22	Valoración de la altura	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Anigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor reperusión		896,13	984,12	1.000,32	1.070,04	1.197,66	1.313,65	1.480,09	1.594,21	1.714,94	942,43	1.078,24	1.093,15	1.193,24	1.329,19	1.483,36	1.662,91	1.787,18	1.950,17
Valor del suelo		78,50	113,87	112,99	131,12	139,98	180,62	197,16	208,09	253,67	151,85	220,27	218,56	253,21	270,31	348,80	378,33	399,31	486,77
Porcentaje		8,76	11,57	11,30	12,25	11,69	13,75	13,32	13,05	14,79	16,11	20,43	19,99	21,22	20,34	23,51	22,75	22,34	24,96

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

	1567	1568	1569	1570	1571	1572	1573	1574	1575	1576	1577	1578	1579	1580	1581	1582	1583	1584
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
3	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
4	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418	1,418
16	82,56	82,56	87,00	96,00	105,00	105,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
22	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
Valor del suelo																		
Porcentaje																		
221,45	321,22	318,72	318,72	369,04	393,96	508,35	550,22	580,73	707,93	293,47	425,71	422,39	488,93	521,94	673,50	729,84	770,31	939,04
21,44	26,74	26,20	28,17	27,10	30,91	29,96	29,47	29,47	32,57	27,04	33,12	32,52	34,16	32,97	37,19	36,17	35,64	39,02

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor		1585	1586	1587	1588	1589	1590	1591	1592	1593	1594	1595	1596	1597	1598	1599	1600	1601	1602
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4	Grifería	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100
8	Instalación eléctrica	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	Instalación de agua	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	Videoportero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armaríos empotrados	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armaríos altos en cocina	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armaríos bajos en cocina	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625
22	Valoración de la altura	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0010	0.0010	0.0010
36	Comunicaciones	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
40	Distancia a centro de compras	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
Valor repercusión		796.83	857.58	862.95	984.67	1.058.87	1.161.56	1.386.40	1.438.48	1.546.22	824.44	915.69	922.56	1.107.87	1.190.39	1.331.27	1.569.23	1.631.45	1.781.45
Valor del suelo		78.50	113.87	112.99	131.12	139.98	180.62	197.16	208.09	253.67	151.85	220.27	218.56	253.21	270.31	348.80	378.33	399.31	486.77
Porcentaje		9.85	13.28	13.09	13.32	13.22	15.55	14.22	14.47	16.41	18.42	24.06	23.69	22.86	22.71	26.20	24.11	24.48	27.32

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613	1614	1615	1616	1617	1618	1619	1620
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
2	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
3	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
4	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
5	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
6	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
7	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
8	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
9	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
10	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
11	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
12	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
13	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800
14	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,142	1,142	1,142	1,142	1,142	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	87,00	91,20	96,00	102,00	108,00	112,68	121,68	127,68	82,56	87,00	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,100	0,100	0,150	0,150	0,150	0,060	0,040	0,023	0,023	0,023	0,100	0,150	0,060	0,060	0,040	0,023	0,023	0,023
19	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
20	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030
21	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
22	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
34	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
37	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
941,08 1.066,83 1.070,57 1.224,76 1.315,18 1.492,29 1.742,69 1.814,53 2.004,62 967,35 1.123,25 1.128,25 1.345,74 1.444,33 1.658,94 1.923,95 2.005,84 2.237,84																		
Valor del suelo																		
221,45 321,22 318,72 369,04 393,96 508,35 550,22 580,73 707,93 422,39 488,93 521,94 673,30 729,84 770,31 939,04																		
Porcentaje																		
23,53 30,11 29,77 30,13 29,95 34,07 31,57 32,00 35,31 30,34 37,91 37,44 36,33 36,14 40,60 37,93 38,40 41,96																		

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor		1621	1622	1623	1624	1625	1626	1627	1628	1629	1630	1631	1632	1633	1634	1635	1636	1637	1638
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	Solado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	Instalación eléctrica	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	Instalación de agua	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	Videoportero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armarios altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	Valoración de la orientación	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	Equipamiento social/asistencial	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		601,65	653,38	708,49	775,77	831,19	986,44	1.262,31	1.310,75	1.498,12	607,82	686,20	738,33	877,04	938,90	1.127,95	1.429,01	1.486,69	1.712,59
Valor del suelo		79,89	115,89	114,99	134,02	143,07	184,61	200,59	211,72	258,09	146,77	212,90	211,25	245,33	261,90	337,95	365,78	386,06	470,62
Porcentaje		13,28	17,74	16,23	17,28	17,21	18,71	15,89	16,15	17,23	24,15	31,03	28,61	27,97	27,89	29,96	25,60	25,97	27,48

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada revoco pintado.

Calidades de valor		1639	1640	1641	1642	1643	1644	1645	1646	1647	1648	1649	1650	1651	1652	1653	1654	1655	1656
<i>Calidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,4000	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,5000	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	Soldado	0,5000	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,5000	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,4000	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	Instalación eléctrica	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	Instalación de agua	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,420	1,420	1,442	1,442	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armarios altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	Valoración de la orientación	0,5000	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Calidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0050	0,0050	0,0050
34	Proximidad reconocimiento público	0,5000	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,5000	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión		746,95	864,15	917,62	1.017,61	1.089,37	1.319,58	1.621,20	1.689,54	1.959,87	752,50	896,06	946,56	1.117,83	1.195,95	1.459,64	1.788,07	1.865,66	2.174,57
Valor del suelo		223,88	324,76	322,23	373,67	398,90	514,74	556,23	587,08	715,67	290,13	420,86	417,59	483,94	516,62	666,64	721,59	761,60	928,42
Porcentaje		29,97	37,58	35,12	36,72	36,62	39,01	34,31	34,75	36,52	38,56	46,97	44,12	43,29	43,20	45,67	40,36	40,82	42,69

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

	1657	1658	1659	1660	1661	1662	1663	1664	1665	1666	1667	1668	1669	1670	1671	1672	1673	1674	
Cualidades intrínsecas																			
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
5 Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
14 Tabiquería interior	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
15 Nivel de construcción	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	127,68
16 Superficie construida módulo de nivel	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	176,00
17 Superficie construida módulo nominal	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
18 Armarios empotrados	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
19 Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0625
21 Valoración de la orientación	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0500
Cualidades extrínsecas																			
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,91
30 Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31 Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40 Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión	1,013,25	1,099,03	1,129,13	1,208,11	1,322,45	1,456,37	1,632,58	1,720,42	1,859,70	1,078,77	1,197,62	1,226,55	1,332,37	1,455,10	1,627,53	1,816,97	1,915,03	2,096,93	2,096,93
Valor del suelo	72,72	105,49	104,67	122,09	130,33	168,18	182,89	193,03	235,31	146,70	212,80	211,15	245,22	261,77	337,79	365,61	385,88	470,40	470,40
Porcentaje	7,18	9,60	9,27	10,11	9,86	11,55	11,20	11,22	12,65	13,60	17,77	17,21	18,40	17,99	20,75	20,12	20,15	22,43	22,43

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor		1675	1676	1677	1678	1679	1680	1681	1682	1683	1684	1685	1686	1687	1688	1689	1690	1691	1692
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	Solado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0050	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22	Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión		1,163,61	1,317,14	1,345,54	1,458,37	1,589,61	1,801,11	2,003,96	2,112,39	2,337,52	1,225,82	1,410,94	1,438,21	1,577,13	1,716,39	1,964,70	2,181,93	2,300,22	2,566,50
Valor del suelo		221,72	321,63	319,12	370,08	395,07	509,79	550,90	581,45	708,81	292,43	424,19	420,89	487,77	520,70	671,90	727,26	767,59	935,72
Porcentaje		19,05	24,42	23,72	25,38	24,85	28,30	27,49	27,53	30,32	23,86	30,06	29,26	30,93	30,34	34,20	33,33	33,37	36,46

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor		1693	1694	1695	1696	1697	1698	1699	1700	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																				
1	Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
3	Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
4	Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
5	Solado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
6	Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
9	Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
10	Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
11	Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
12	Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
13	Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,270	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0050	0,0050	0,0050	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0050	0,0050	0,0050	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
21	Valoración de la orientación	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																				
23	Antigüedad	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
31	Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
38	Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
Valor repercusión		997,90	1.083,09	1.128,34	1.191,98	1.305,08	1.456,98	1.617,49	1.704,98	1.867,42	1.059,76	1.177,81	1.221,75	1.316,24	1.437,73	1.628,14	1.801,88	1.899,59	2.104,65	
Valor del suelo		72,72	105,49	104,67	122,09	130,33	168,18	182,89	195,03	235,31	146,70	212,80	211,15	245,22	261,77	337,79	365,61	385,88	470,40	
Porcentaje		7,29	9,74	9,28	10,24	9,99	11,54	11,31	11,32	12,60	13,84	18,07	17,28	18,63	18,21	20,75	20,29	20,31	22,35	

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

	1711	1712	1713	1714	1715	1716	1717	1718	1719	1720	1721	1722	1723	1724	1725	1726	1727	1728
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	
16	82,56	82,56	87,00	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	105,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	105,00	130,00	146,00	
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
21	0,0500	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0500	0,0625	0,0500	0,0625	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
Valor del suelo																		
Porcentaje																		
221,72	321,62	319,12	344,72	370,08	395,07	309,79	550,90	581,45	708,81	292,43	424,19	420,89	487,77	520,70	671,90	727,26	767,59	935,72
19,31	24,72	23,73	25,66	25,13	28,29	27,70	27,73	30,22	30,22	24,23	30,49	29,36	31,25	30,65	34,19	35,56	33,60	36,35
1,148,26	1,301,20	1,344,75	1,442,24	1,572,24	1,801,72	1,988,87	2,096,95	2,345,24	2,345,24	1,206,82	1,391,13	1,433,41	1,561,00	1,699,02	1,965,31	2,166,84	2,284,79	2,574,22

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor		1729	1730	1731	1732	1733	1734	1735	1736	1737	1738	1739	1740	1741	1742	1743	1744	1745	1746
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
5	Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	Videoportero	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
21	Valoración de la orientación	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
22	Valoración de la altura	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		893,32	980,04	996,27	1,065,37	1,192,67	1,307,21	1,473,15	1,586,89	1,706,02	939,62	1,074,17	1,089,11	1,188,57	1,324,19	1,476,92	1,655,98	1,779,85	1,941,25
Valor del suelo		75,72	109,83	108,98	126,49	135,03	174,24	190,28	200,83	244,82	149,07	216,24	214,55	248,57	265,36	342,41	371,45	392,05	477,92
Porcentaje		8,48	11,21	10,94	11,87	11,32	13,33	12,92	12,66	14,35	15,86	20,13	19,70	20,91	20,04	23,18	22,43	22,03	24,62

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor	1747	1748	1749	1750	1751	1752	1753	1754	1755	1756	1757	1758	1759	1760	1761	1762	1763	1764
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
3 Saneamiento	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
4 Grifería	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5 Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9 Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13 Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,56	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,56	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28 Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
34 Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	1,029,95	1,197,37	1,212,25	1,305,46	1,448,98	1,637,94	1,829,43	1,962,93	2,164,42	1,082,54	1,281,48	1,294,80	1,426,44	1,578,13	1,804,59	2,010,70	2,154,24	2,397,64
Valor del suelo	218,66	317,19	314,72	364,41	389,01	501,97	543,34	573,47	699,08	290,69	421,67	418,39	484,29	516,99	667,12	722,96	763,05	930,19
Porcentaje	21,23	26,49	25,96	27,91	26,85	30,65	29,70	29,22	32,30	26,85	32,90	32,31	33,95	32,76	36,97	35,96	35,42	38,80

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

Cualidades de valor		1765	1766	1767	1768	1769	1770	1771	1772	1773	1774	1775	1776	1777	1778	1779	1780	1781	1782	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																				
1	Carpintería interior	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
2	Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
3	Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
4	Grifería	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
5	Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
6	Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	
8	Instalación eléctrica	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	
9	Instalación de agua	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	
10	Calefacción	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
11	Refrigeración	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
12	Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
13	Videoporero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,270	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	102,00	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	
19	Armarios altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
20	Armarios bajos en cocina	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	
21	Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	
22	Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																				
23	Antigüedad	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27	Acabados de fachadas	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
28	Ascensor	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
31	Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0010	0,0010	0,0010	
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
Valor repercusión		794,02	853,51	858,91	980,00	1,053,88	1,155,12	1,379,46	1,431,16	1,537,29	821,63	911,62	918,51	1,103,20	1,185,40	1,324,83	1,562,29	1,624,13	1,772,52	
Valor del suelo		75,72	109,83	108,98	126,49	135,03	174,24	190,28	200,83	244,82	149,07	216,24	214,55	248,57	265,36	342,41	371,45	392,05	477,92	
Porcentaje		9,54	12,87	12,69	12,91	12,81	15,08	13,79	14,03	15,93	18,14	23,72	23,36	22,53	22,39	25,85	23,78	24,14	26,96	

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

	1783	1784	1785	1786	1787	1788	1789	1790	1791	1792	1793	1794	1795	1796	1797	1798	1799	1800	
Cualidades de valor																			
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
2	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
3	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
4	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
5	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
6	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
7	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
8	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
9	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
10	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
11	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400
12	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
13	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800
14	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,430	1,442	1,442	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	108,00	121,68	121,68	82,56	82,56	91,20	102,00	102,00	108,00	108,00	121,68	121,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,100	0,100	0,150	0,060	0,060	0,060	0,023	0,023	0,023	0,023	0,100	0,150	0,060	0,060	0,060	0,023	0,023	0,023	0,023
19	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
20	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030
21	0,300	0,500	0,625	0,300	0,625	0,300	0,625	0,300	0,625	0,300	0,625	0,300	0,625	0,300	0,625	0,300	0,625	0,300	0,625
22	0,010	0,300	0,500	0,010	0,300	0,500	0,010	0,300	0,500	0,010	0,300	0,500	0,010	0,300	0,500	0,010	0,300	0,500	0,010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380	0,380
24	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
25	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
26	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
27	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
28	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
32	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
33	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
34	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
35	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
36	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
37	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
38	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
39	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010	0,010
40	0,200	0,020	0,020	0,200	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
Valor repercusión																			
93,8,27 1,062,75 1,220,09 1,310,19 1,485,85 1,735,75 1,807,20 1,995,70 964,54 1,118,93 1,124,21 1,341,07 1,439,34 1,652,50 1,917,01 1,998,52 2,228,92																			
Valor del suelo																			
218,66 317,19 314,72 364,41 389,01 501,97 543,34 573,47 699,08 290,69 421,67 418,39 484,29 516,99 667,12 722,96 763,05 930,19																			
Porcentaje																			
23,30 29,85 29,51 29,87 29,69 33,78 31,30 31,73 35,03 30,14 37,69 37,22 36,11 35,92 40,37 37,71 38,18 41,73																			

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

Calidades de valor		1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813	1814	1815	1816	1817	1818
<i>Calidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
2	Carpintería exterior	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
3	Saneamiento	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180	0.0180	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0180	0.0180	0.0180
4	Grifería	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120	0.0250	0.0250	0.0250	0.0200	0.0200	0.0200	0.0120	0.0120	0.0120
5	Soldado	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
6	Puerta de entrada	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	Instalación eléctrica	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600	0.1000	0.1000	0.1000	0.0800	0.0800	0.0800	0.0600	0.0600	0.0600
9	Instalación de agua	0.0900	0.0900	0.0900	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375	0.1125	0.1125	0.1125	0.0900	0.0900	0.0900	0.0375	0.0375	0.0375
10	Calefacción	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
11	Refrigeración	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
12	Instalación de gas	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300	0.0750	0.0750	0.0750	0.0600	0.0600	0.0600	0.0300	0.0300	0.0300
13	Vídeo portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0200	0.0080	0.0080	0.0053	0.0023	0.0023	0.0023
19	Armarios altos en cocina	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
20	Armarios bajos en cocina	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0225	0.0225	0.0225
21	Valoración de la orientación	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300
22	Valoración de la altura	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010
<i>Calidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000	0.5000
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	Acabados de fachadas	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
28	Ascensor	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
31	Ancho de calle	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0150	0.0150	0.0150	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0150	0.0150	0.0150
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	Comunicaciones	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
38	Equipamiento social/asistencial	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
40	Distancia a centro de compras	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
Valor repercusión		598.84	649.30	704.45	771.09	826.20	980.00	1.255.37	1.303.43	1.489.19	605.01	682.13	734.29	872.36	933.91	1.121.51	1.422.07	1.479.37	1.703.66
Valor del suelo		77.11	111.85	110.98	129.38	138.12	178.23	193.72	204.46	249.24	143.99	208.87	207.24	240.70	256.95	331.56	358.90	378.81	461.78
Porcentaje		12.88	17.23	15.75	16.78	16.72	18.19	15.43	15.69	16.74	23.80	30.62	28.22	27.59	27.51	29.56	25.24	25.61	27.11

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada revoco pintado.

	1819	1820	1821	1822	1823	1824	1825	1826	1827	1828	1829	1830	1831	1832	1833	1834	1835	1836
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,418	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
28	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
744,14 860,08 913,58 1.012,94 1.084,37 1.313,14 1.614,26 1.682,21 1.950,95 749,69 891,98 942,51 1.113,15 1.190,96 1.453,20 1.781,13 1.858,34 2.165,64																		
Valor del suelo																		
221,10 320,72 318,22 369,04 393,96 508,35 549,36 579,82 706,82 287,35 416,82 413,58 479,31 511,68 660,25 714,71 754,34 919,57																		
Porcentaje																		
29,71 37,29 34,83 36,43 36,33 38,71 34,03 34,47 36,23 38,33 46,73 43,88 43,06 42,96 45,43 40,13 40,59 42,46																		

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

	1837	1838	1839	1840	1841	1842	1843	1844	1845	1846	1847	1848	1849	1850	1851	1852	1853	1854
Cualidades intrínsecas																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Sólido	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
14 Tabiquería interior	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
15 Nivel de construcción	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	108,00	121,68	127,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
16 Superficie construida módulo de nivel	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
17 Superficie construida módulo nominal	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
18 Armarios empotrados	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0050	0,0050	0,0050	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
19 Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0050	0,0050	0,0050	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
21 Valoración de la orientación	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38 Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40 Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión	950,32	1,034,70	1,062,23	1,138,98	1,245,81	1,375,62	1,543,03	1,625,54	1,760,98	1,015,84	1,133,29	1,159,65	1,263,24	1,378,45	1,546,78	1,727,41	1,820,15	1,998,22
Valor del suelo	78,99	114,58	113,69	132,51	141,46	182,54	198,36	209,36	255,22	152,97	221,89	220,16	255,64	272,90	352,15	381,08	402,21	490,31
Porcentaje	8,31	11,07	10,70	11,63	11,35	13,27	12,86	12,88	14,49	15,06	19,58	18,99	20,24	19,80	22,77	22,06	22,10	24,54

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

	1855	1856	1857	1858	1859	1860	1861	1862	1863	1864	1865	1866	1867	1868	1869	1870	1871	1872
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0400	0,0400	0,0400
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
Valor del suelo																		
227,99	330,71	328,14	389,24	380,21	406,20	524,15	566,37	597,78	728,72	298,69	433,28	429,91	498,19	531,83	686,26	742,73	783,92	953,62
Porcentaje																		
20,71	26,40	25,66	27,39	26,85	30,47	29,58	29,63	29,63	32,55	25,68	32,18	31,35	33,04	32,43	36,43	35,50	35,55	38,72

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

	1873	1874	1875	1876	1877	1878	1879	1880	1881	1882	1883	1884	1885	1886	1887	1888	1889	1890
Cualidades intrínsecas																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
7	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	87,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
Cualidades extrínsecas																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión																		
78,99 114,58 113,69 132,51 141,46 182,54 198,36 209,36 255,22 152,97 221,89 220,16 255,64 272,90 352,15 381,08 402,21 490,31																		
8,71 11,58 11,03 12,15 11,85 13,64 13,35 13,37 14,83 15,78 20,47 19,58 21,04 20,58 23,33 22,82 22,85 25,04																		

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

	1891	1892	1893	1894	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,442	1,442	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0625	0,0500	0,0500	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	1,057,64	1,207,47	1,247,44	1,341,25	1,460,45	1,682,86	1,857,24	1,957,52	2,199,00	1,116,20	1,297,40	1,336,10	1,460,01	1,587,23	1,846,45	2,035,21	2,145,36	2,427,99
Valor del suelo	227,99	330,71	328,14	380,51	406,20	524,15	566,37	597,78	728,72	298,69	433,28	429,91	498,19	531,83	686,26	742,73	783,92	955,62
Porcentaje	21,56	27,39	26,31	28,37	27,81	31,15	30,50	30,54	33,14	26,76	33,40	32,18	34,12	33,51	37,17	36,49	36,54	39,36

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
5	Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	Videoporero	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
21	Valoración de la orientación	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
22	Valoración de la altura	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
31	Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		747,30	827,52	838,16	900,65	1.010,58	1.112,16	1.257,39	1.358,38	1.464,74	793,60	921,64	931,00	1.023,86	1.142,10	1.281,87	1.440,21	1.551,34	1.699,97
Valor del suelo		81,98	118,92	117,99	136,91	146,16	188,60	205,75	217,16	264,73	155,33	225,32	223,57	259,00	276,49	356,77	386,92	408,38	497,83
Porcentaje		10,97	14,37	14,03	15,20	14,46	16,96	16,36	15,99	18,07	19,57	24,45	24,01	25,30	24,21	27,83	26,82	26,32	29,28

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
3 Saneamiento	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
4 Grifería	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5 Solado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
8 Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9 Instalación de agua	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
10 Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12 Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13 Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
14 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
15 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
16 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,442	1,442	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
17 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
18 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
19 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
20 Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21 Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
22 Valoración de la orientación	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
23 Valoración de la altura	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
34 Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	883,93	1.044,85	1.054,14	1.140,75	1.266,89	1.442,89	1.613,67	1.734,42	1.923,15	936,52	1.128,95	1.136,70	1.261,73	1.396,03	1.609,54	1.794,93	1.925,74	2.156,37
Valor del suelo	224,92	326,27	323,73	374,83	400,14	516,33	558,81	589,80	718,98	296,95	430,76	427,40	494,72	528,12	681,48	738,43	779,38	950,09
Porcentaje	25,45	31,23	30,71	32,86	31,58	35,78	34,63	34,01	37,39	31,71	38,16	37,60	39,21	37,83	42,34	41,14	40,47	44,06

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
4	Grifería	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5	Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	Instalación eléctrica	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	Instalación de agua	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	Videoportero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armatos empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armatos altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armatos bajos en cocina	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0025	0,0025	0,0025	0,0030	0,0030	0,0030	0,0025	0,0025	0,0030	0,0030	0,0025	0,0025
21	Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22	Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercutión		537,21	583,39	579,19	687,84	731,19	807,67	995,43	1,024,48	1,105,93	564,82	641,50	638,80	811,04	862,71	977,38	1,178,25	1,217,44	1,341,16
Valor del suelo		81,98	118,92	117,99	136,91	146,16	188,60	205,75	217,16	264,73	155,33	225,32	223,57	259,00	276,49	356,77	386,92	408,38	497,83
Porcentaje		15,26	20,38	20,37	19,90	19,99	23,35	20,67	21,20	23,94	27,50	35,12	35,00	31,93	32,05	36,50	32,84	33,54	37,12

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030
21	0.0300	0.0300	0.0625	0.0300	0.0500	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500
22	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
28	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
31	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200
34	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0400	0.0400
37	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
Valor repercusión																		
	681.46	792.63	786.81	927.93	987.50	1.138.40	1.351.71	1.400.52	1.564.34	707.73	848.81	844.50	1.048.91	1.116.65	1.305.05	1.532.97	1.591.84	1.797.56
Valor del suelo																		
	224.92	326.27	323.73	374.83	400.14	516.33	558.81	589.80	718.98	296.95	430.76	427.40	494.72	528.12	681.48	738.43	779.38	950.09
Porcentaje																		
	33.01	41.16	41.14	40.39	40.52	45.36	41.34	42.11	45.96	41.96	50.75	50.61	47.17	47.30	52.22	48.17	48.96	52.85

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	Soldado	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0200	0,0200	0,0200
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0100	0,0100	0,0100
8	Instalación eléctrica	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,0800	0,0800	0,0800	0,0700	0,0700	0,0700	0,0600	0,0600	0,0600
9	Instalación de agua	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,0900	0,0900	0,0900	0,0800	0,0800	0,0800	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0600	0,0600	0,0600	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0600	0,0600	0,0600	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0750	0,0750	0,0750	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armatos empotrados	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armatos altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300
20	Armatos bajos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300
21	Valoración de la orientación	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
31	Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	Equipamiento social/asistencial	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		258,93	290,98	333,53	383,36	398,06	518,25	745,13	763,12	915,27	265,11	323,81	363,37	484,63	505,77	659,76	911,83	939,06	1.129,75
Valor del suelo		83,37	120,94	120,00	139,81	149,25	192,59	209,19	220,79	269,15	150,25	217,95	216,26	251,12	268,08	345,92	374,37	395,13	481,68
Porcentaje		32,20	41,56	35,98	36,47	37,49	37,16	28,07	28,93	29,41	56,67	67,31	59,52	51,82	53,00	52,43	41,06	42,08	42,64

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle igual o mayor de 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1 Carpintería interior	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120
5 Solado	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,418	1,42	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0300
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23 Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31 Ancho de calle	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38 Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	404,23	501,76	547,94	625,20	656,24	851,40	1.104,02	1.141,91	1.377,03	409,78	533,67	576,88	725,42	762,82	991,46	1.270,89	1.318,03	1.591,73	1.591,73
Valor del suelo	227,36	329,81	327,24	379,46	405,09	522,71	564,83	596,15	726,72	293,61	425,91	422,59	489,74	522,80	674,61	730,18	770,67	939,48	939,48
Porcentaje	56,25	65,73	59,72	60,69	61,73	61,39	51,16	52,21	52,77	71,65	79,81	73,25	67,51	68,54	68,04	57,45	58,47	59,02	59,02

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	Solado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	Calentación	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
21	Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22	Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		946,81	1.029,60	1.057,17	1.133,14	1.239,57	1.367,57	1.534,35	1.616,38	1.749,82	1.012,33	1.128,20	1.154,59	1.257,39	1.372,21	1.538,73	1.718,74	1.811,00	1.987,06
Valor del suelo		75,51	109,53	108,68	126,72	135,28	174,56	189,77	200,29	244,16	149,49	216,84	215,15	249,85	266,72	344,17	372,48	393,14	479,25
Porcentaje		7,98	10,64	10,28	11,18	10,91	12,76	12,37	12,39	13,95	14,77	19,22	18,63	19,87	19,44	22,37	21,67	21,71	24,12

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																				
1	Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
3	Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
4	Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
5	Solado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
6	Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
9	Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
10	Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
11	Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
12	Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
13	Vídeo portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,42	1,42	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	
21	Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	
22	Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																				
23	Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	
30	Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	
34	Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	
36	Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	
37	Equipoamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	
38	Equipoamiento social/asistencial	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
40	Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
Valor repercusión		1,097,17	1,247,71	1,273,58	1,383,40	1,506,73	1,712,30	1,905,73	2,008,35	2,227,65	1,159,39	1,341,52	1,366,25	1,502,16	1,633,51	1,875,90	2,083,70	2,196,19	2,456,63	
Valor del suelo		224,51	325,67	323,13	374,72	400,02	516,17	557,78	588,71	717,66	295,21	428,23	424,90	492,40	525,65	678,28	734,14	774,85	944,57	
Porcentaje		20,46	26,10	25,37	27,09	26,55	30,14	29,27	29,31	32,22	25,46	31,92	31,10	32,78	32,18	36,16	35,23	35,28	38,45	

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	Soldado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8	Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	Videoportero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0050	0,0050	0,0050	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0050	0,0050	0,0050	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
21	Valoración de la orientación	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		903,77	984,27	1.025,98	1.085,15	1.187,05	1.330,07	1.477,19	1.556,40	1.710,02	965,63	1.078,98	1.119,39	1.209,40	1.319,70	1.501,23	1.661,58	1.751,01	1.947,26
Valor del suelo		75,51	109,53	108,68	126,72	135,28	174,56	189,77	200,29	244,16	149,49	216,84	215,15	249,85	266,72	344,17	372,48	393,14	479,25
Porcentaje		8,36	11,13	10,59	11,68	11,40	13,12	12,85	12,87	14,28	15,48	20,10	19,22	20,66	20,21	22,93	22,42	22,45	24,61

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0625	0,0500	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0400	0,0400	0,0400
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Valor repercusión																		
	1,054,13	1,202,38	1,242,39	1,335,41	1,454,21	1,674,81	1,848,37	1,948,37	2,187,85	1,112,69	1,292,31	1,331,05	1,454,17	1,580,99	1,838,40	2,026,54	2,136,21	2,416,83
Valor del suelo																		
	224,51	325,67	323,13	374,72	400,02	516,17	557,78	588,71	717,66	295,21	428,23	424,90	492,40	525,65	678,28	734,14	774,85	944,57
Porcentaje																		
	21,30	27,09	26,01	28,06	27,51	30,82	30,17	30,22	32,80	26,53	33,14	31,92	33,86	33,25	36,90	36,23	36,27	39,08

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																				
1	Carpintería interior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	
2	Carpintería exterior	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0180	0.0180	0.0300	0.0300	0.0300	0.0240	0.0240	0.0240	0.0180	0.0180	0.0180	
3	Saneamiento	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	0.0200	0.0200	0.0200	0.0160	0.0160	0.0160	0.0120	0.0120	0.0120	
4	Grifería	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	
5	Soldado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	
6	Puerta de entrada	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	
8	Instalación eléctrica	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	
9	Instalación de agua	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	
10	Calefacción	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	
11	Refrigeración	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	
12	Instalación de gas	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	0.0080	
13	Videoportero	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
14	Tabiquería interior	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418	1.425	1.425	1.442	1.442	1.270	1.352	1.352	1.418	
15	Nivel de construcción	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	108.00	121.68	127.68	
16	Superficie construida módulo de nivel	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	
17	Superficie construida módulo nominal	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0100	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	
18	Armarios empotrados	0.0025	0.0025	0.0025	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	
19	Armarios altos en cocina	0.0025	0.0025	0.0025	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	
20	Armarios bajos en cocina	0.0025	0.0025	0.0025	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0300	0.0300	0.0300	
21	Valoración de la orientación	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	
22	Valoración de la altura	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																				
23	Antigüedad	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	0.2200	
24	Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	
25	Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	
26	Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	
27	Acabados de fachadas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	
28	Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	
29	Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	
30	Distancia a centro	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	
31	Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	
32	Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
33	Nivel y calidad de urbanización	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	
34	Proximidad reconocimiento público	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
35	Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	
36	Comunicaciones	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	
37	Equipamiento deportivo/escolar	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	0.0350	
38	Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	
39	Zonas verdes y espacios libres	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	
40	Distancia a centro de compras	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	
Valor repercusión		743.79	822.42	833.11	894.81	1.004.34	1.104.11	1.248.71	1.349.23	1.453.58	790.09	916.55	925.95	1.018.01	1.135.86	1.273.82	1.431.54	1.542.19	1.688.81	
Valor del suelo		78.50	113.87	112.99	131.12	139.98	180.62	197.16	208.09	253.67	151.85	220.27	218.56	253.21	270.31	348.80	378.33	399.31	486.77	
Porcentaje		10.55	13.85	13.56	14.65	13.94	16.36	15.79	15.42	17.45	19.22	24.03	23.60	24.87	23.80	27.38	26.43	25.89	28.82	

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180
3 Saneamiento	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120
4 Grifería	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5 Solado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9 Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	60,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0300	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
22 Valoración de la altura	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200
34 Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38 Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	880,42	1.039,76	1.049,09	1.134,90	1.240,65	1.434,84	1.605,00	1.725,27	1.911,99	933,01	1.123,86	1.131,64	1.255,88	1.389,80	1.601,49	1.786,26	1.916,58	2.145,21
Valor del suelo	221,45	321,22	318,72	369,04	393,96	508,35	550,22	580,73	707,93	293,47	425,71	442,39	488,93	521,94	673,50	729,84	770,31	939,04
Porcentaje	25,15	30,89	30,38	32,52	31,25	35,43	34,28	33,66	37,03	31,45	37,88	37,33	38,93	37,56	42,05	40,86	40,19	43,77

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
4	Grifería	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5	Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	Instalación eléctrica	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	Instalación de agua	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	Videoportero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armaríos empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armaríos altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armaríos bajos en cocina	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030
21	Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22	Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		533,70	578,29	574,14	682,00	724,95	799,62	986,75	1.015,33	1.094,78	561,31	636,40	633,75	805,20	856,47	969,33	1.169,58	1.208,29	1.330,00
Valor del suelo		78,50	113,87	112,99	131,12	139,98	180,62	197,16	208,09	253,67	151,85	220,27	218,56	253,21	270,31	348,80	378,33	399,31	486,77
Porcentaje		14,71	19,69	19,68	19,23	19,31	22,59	19,98	20,49	23,17	27,05	34,61	34,49	31,45	31,56	35,98	32,35	33,05	36,60

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
2 Carpintería exterior	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
3 Saneamiento	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
4 Grifería	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
5 Solado	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
6 Puerta de entrada	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0010	0.0010	0.0010
8 Instalación eléctrica	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
9 Instalación de agua	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375
10 Calefacción	0.0400	0.0400	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
11 Refrigeración	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
12 Instalación de gas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300
13 Video portero	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14 Tabiquería interior	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15 Nivel de construcción	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.142	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418
16 Superficie construida módulo de nivel	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68
17 Superficie construida módulo nominal	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	105.00	130.00	146.00	176.00	60.00	82.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00
18 Armarios empotrados	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0100	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023
19 Armarios altos en cocina	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225
20 Armarios bajos en cocina	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0025	0.0025	0.0025	0.0500	0.0500	0.0500	0.0030	0.0030	0.0030	0.0025	0.0025	0.0025
21 Valoración de la orientación	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500
22 Valoración de la altura	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24 Estado de conservación edificio	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25 Aislamientos acústicos	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010
26 Separación entre viviendas	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27 Acabados de fachadas	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
28 Ascensor	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29 Nivel socioeconómico	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91
30 Distancia a centro	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31 Ancho de calle	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
32 Carácter de la calle	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
34 Proximidad reconocimiento público	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
35 Calidad stock edificado	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100
36 Comunicaciones	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
38 Equipamiento social/asistencial	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39 Zonas verdes y espacios libres	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40 Distancia a centro de compras	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión	677.95	787.54	781.76	922.09	981.26	1.130.35	1.343.04	1.391.37	1.553.18	704.22	843.71	839.44	1.043.07	1.110.41	1.297.00	1.524.30	1.582.68	1.786.40
Valor del suelo	221.45	321.22	318.72	369.04	393.96	508.35	550.22	580.73	707.93	425.71	425.71	422.39	488.93	521.94	673.50	729.84	770.31	939.04
Porcentaje	32.66	40.79	40.77	40.02	40.15	44.97	40.97	41.74	45.58	41.67	50.46	50.32	46.87	47.00	51.93	47.88	48.67	52.57

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

Cualidades de valor		2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	Carpintería interior	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	Soldado	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	Instalación eléctrica	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	Instalación de agua	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	Calefacción	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	Refrigeración	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	Videoportero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	Armarios altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	Valoración de la orientación	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	Equipamiento social/asistencial	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión		255,42	285,89	333,76	377,51	391,82	510,20	736,46	753,97	904,12	261,60	318,72	363,60	478,78	499,53	651,71	903,15	929,90	1.118,59
Valor del suelo		79,89	115,89	114,99	134,02	143,07	184,61	200,59	211,72	238,09	146,77	212,90	211,25	245,33	261,90	337,95	365,78	386,06	470,62
Porcentaje		31,28	40,54	34,45	35,50	36,51	36,18	27,24	28,08	28,55	56,10	66,80	58,10	51,24	52,43	51,86	40,50	41,52	42,07

LA INFLUENCIA DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA VALORACIÓN DE LA VIVIENDA

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle entre 12 y 20 m, fachada ladrillo caravista

	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2 Carpintería exterior	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3 Saneamiento	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4 Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5 Solado	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6 Puerta de entrada	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9 Instalación de agua	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10 Calefacción	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11 Refrigeración	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12 Instalación de gas	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19 Armarios altos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20 Armarios bajos en cocina	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21 Valoración de la orientación	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22 Valoración de la altura	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31 Ancho de calle	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150
34 Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38 Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	400,72	496,67	542,89	619,36	650,00	843,35	1.095,35	1.132,75	1.365,87	406,27	528,57	571,82	719,57	756,59	983,40	1.262,21	1.308,87	1.580,57
Valor del suelo	223,88	324,76	322,23	373,67	398,90	514,74	536,23	587,08	715,67	290,13	420,86	417,59	483,94	516,62	666,64	721,59	761,60	928,42
Porcentaje	55,87	65,39	59,35	60,33	61,37	61,04	50,78	51,83	52,40	71,41	79,62	73,03	67,25	68,28	67,79	57,17	58,19	58,74

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo ceramista.

Cualidades intrínsecas	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Sólido	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19 Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20 Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21 Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22 Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
Cualidades extrínsecas																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31 Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34 Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38 Equipamiento social/asistencial	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40 Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión	944,00	1,025,53	1,053,13	1,128,46	1,234,58	1,361,13	1,527,41	1,609,06	1,740,90	1,009,52	1,124,12	1,150,55	1,252,72	1,367,22	1,532,29	1,711,80	1,803,67	1,978,13
Valor del suelo	72,72	105,49	104,67	122,09	130,33	168,18	182,89	193,03	235,31	146,70	212,80	211,15	245,22	261,77	337,79	365,61	385,88	470,40
Porcentaje	7,70	10,29	9,94	10,82	10,56	12,36	11,97	12,00	13,52	14,53	18,93	18,35	19,58	19,15	22,04	21,36	21,39	23,78

Antigüedad < 5 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1 Carpintería interior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2 Carpintería exterior	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3 Saneamiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4 Grifería	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5 Sotado	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6 Puerta de entrada	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
7 Aislamiento térmico en cerramiento	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
8 Instalación eléctrica	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9 Instalación de agua	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10 Calefacción	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11 Refrigeración	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12 Instalación de gas	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13 Video portero	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14 Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15 Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16 Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17 Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18 Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0050	0,0050	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
19 Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0050	0,0050	0,0050	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
20 Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0050	0,0050	0,0050	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
21 Valoración de la orientación	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22 Valoración de la altura	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23 Antigüedad	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
24 Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25 Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26 Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27 Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28 Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29 Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30 Distancia a centro	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31 Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32 Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33 Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200
34 Proximidad reconocimiento público	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35 Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36 Comunicaciones	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37 Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38 Equipamiento social/asistencial	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39 Zonas verdes y espacios libres	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40 Distancia a centro de compras	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	1,094,36	1,243,64	1,269,54	1,378,72	1,501,74	1,705,86	1,898,79	2,001,03	2,218,72	1,156,58	1,337,44	1,362,21	1,497,48	1,628,52	1,869,45	2,076,76	2,188,87	2,447,70
Valor del suelo	221,72	321,63	319,12	370,08	395,07	509,79	550,90	581,45	708,81	292,43	424,19	420,89	487,77	520,70	671,90	727,26	767,59	935,72
Porcentaje	20,26	25,86	25,14	26,84	26,31	29,88	29,01	29,06	31,95	25,28	31,72	30,90	32,57	31,97	35,94	35,02	35,07	38,23

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,270	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
36	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión																		
900,96 980,20 1,021,94 1,080,47 1,182,06 1,323,63 1,470,25 1,549,08 1,701,09 962,82 1,074,91 1,115,34 1,204,73 1,314,71 1,494,79 1,654,64 1,743,69 1,938,33																		
Valor del suelo																		
72,72 105,49 104,67 122,09 130,33 168,18 182,89 193,03 235,31 146,70 12,80 21,15 245,22 261,77 337,79 365,61 385,88 470,40																		
Porcentaje																		
8,07 10,76 10,24 11,30 11,03 12,71 12,44 12,46 13,83 15,24 19,80 18,93 20,35 19,91 22,60 22,10 22,13 24,27																		

10 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
2	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
3	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
4	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
5	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
6	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
9	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
10	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
11	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
12	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0015	0,0015	0,0015
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008	0,0100	0,0100	0,0050	0,0020	0,0020	0,0013	0,0008	0,0008	0,0008
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015	0,0500	0,0500	0,0500	0,0020	0,0020	0,0020	0,0015	0,0015	0,0015
21	0,0500	0,0625	0,0500	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400	0,1400
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
Valor del suelo	221,72	321,63	319,12	370,08	395,07	509,79	350,90	581,45	708,81	292,43	424,19	420,89	487,77	520,70	671,90	727,26	767,59	935,72
Porcentaje	21,09	26,84	25,77	27,81	27,26	30,36	29,91	29,96	32,53	26,35	32,93	31,72	33,65	33,04	36,68	36,01	36,06	38,86

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

Cualidades de valor		2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	
<i>Cualidades intrínsecas</i>																				
1	Carpintería interior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
2	Carpintería exterior	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
3	Saneamiento	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	
4	Grifería	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	
5	Soldado	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
6	Puerta de entrada	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	
7	Aislamiento térmico en cerramiento	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	
8	Instalación eléctrica	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	
9	Instalación de agua	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	
10	Calefacción	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
11	Refrigeración	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
12	Instalación de gas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	
13	Videoportero	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	0,0080	
14	Tabiquería interior	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
15	Nivel de construcción	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	
16	Superficie construida módulo de nivel	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	
17	Superficie construida módulo nominal	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	
18	Armarios empotrados	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	
19	Armarios altos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	
20	Armarios bajos en cocina	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	
21	Valoración de la orientación	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	
22	Valoración de la altura	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	
<i>Cualidades extrínsecas</i>																				
23	Antigüedad	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24	Estado de conservación edificio	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
25	Aislamientos acústicos	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	
26	Separación entre viviendas	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
27	Acabados de fachadas	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	
28	Ascensor	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	
29	Nivel socioeconómico	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	
30	Distancia a centro	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
31	Ancho de calle	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
32	Carácter de la calle	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
33	Nivel y calidad de urbanización	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	
34	Proximidad reconocimiento público	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
35	Calidad stock edificado	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	
36	Comunicaciones	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
37	Equipamiento deportivo/escolar	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	
38	Equipamiento social/asistencial	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	
39	Zonas verdes y espacios libres	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	
40	Distancia a centro de compras	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	
Valor repercusión		740,98	818,35	829,07	890,13	999,35	1.097,67	1.241,77	1.341,90	1.444,65	787,28	912,47	921,90	1.013,34	1.130,87	1.267,38	1.424,60	1.534,87	1.679,88	
Valor del suelo		75,72	109,83	108,98	126,49	135,03	174,24	190,28	200,83	244,82	149,07	216,24	214,55	248,57	265,36	342,41	371,45	392,05	477,92	
Porcentaje		10,22	13,42	13,14	14,21	13,51	15,87	15,32	14,97	16,95	18,93	23,70	23,27	24,53	23,47	27,02	26,07	25,54	28,45	

20 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0300	0,0300	0,0300	0,0240	0,0240	0,0180	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0200	0,0200	0,0200	0,0160	0,0160	0,0120	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0040	0,0040	0,0040	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,142	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,418	1,42	1,42	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0060	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0025	0,0025	0,0025	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500
22	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200	0,2200
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión	877,61	1.035,68	1.045,04	1.130,23	1.255,65	1.428,39	1.598,06	1.717,94	1.903,06	930,20	1.119,78	1.127,60	1.251,21	1.384,80	1.595,05	1.779,32	1.909,26	2.136,28
Valor del suelo	218,66	317,19	314,72	364,41	389,01	501,97	543,34	573,47	699,08	290,69	421,67	418,39	484,29	516,99	667,12	722,96	763,05	930,19
Porcentaje	24,92	30,63	30,12	32,24	30,98	35,14	34,00	33,38	36,73	31,25	37,66	37,10	38,71	37,33	41,82	40,63	39,97	43,54

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
4	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
5	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
9	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375	0,0625	0,0625	0,0625	0,0500	0,0500	0,0500	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,418	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0150	0,0060	0,0060	0,0040	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0030	0,0025	0,0025	0,0025	0,0030	0,0030	0,0030	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025	0,0025
21	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625
22	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500
Cualidades extrínsecas																		
23	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800	0,3800
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0200	0,0200	0,0200
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
37	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350
38	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
39	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión																		
530,89 574,22 570,10 677,32 719,96 793,18 979,81 1.008,00 1.085,83 558,50 632,33 629,70 800,52 851,48 962,89 1.162,64 1.200,97 1.321,08																		
Valor del suelo																		
75,72 109,83 108,98 126,49 135,03 174,24 190,28 200,83 244,82 149,07 216,24 214,55 248,57 265,36 342,41 371,45 392,05 477,92																		
Porcentaje																		
14,26 19,13 19,12 18,68 18,76 21,97 19,42 19,92 22,55 26,69 34,20 34,07 31,05 31,16 35,56 31,95 32,64 36,18																		

40 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	
Cualidades de valor																			
<i>Cualidades intrínsecas</i>																			
1	0.0300	0.0300	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
2	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
3	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
4	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
5	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
6	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0375	0.0375	0.0375	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
7	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0400	0.0400	0.0400	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
8	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
9	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0625	0.0625	0.0625	0.0500	0.0500	0.0500	0.0375	0.0375	0.0375	0.0375
10	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
11	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
12	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0500	0.0500	0.0500	0.0400	0.0400	0.0400	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
13	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800	0.0800
14	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
15	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.130	1.130	1.142	1.142	1.270	1.270	1.352	1.352	1.418	1.418
16	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	82.56	82.56	91.20	91.20	102.00	102.00	108.00	121.68	127.68	127.68
17	60.00	87.00	87.00	96.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	60.00	60.00	87.00	87.00	105.00	125.00	130.00	146.00	176.00	176.00
18	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0060	0.0023	0.0023	0.0023	0.0100	0.0100	0.0150	0.0060	0.0060	0.0040	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023
19	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0500	0.0500	0.0500	0.0300	0.0300	0.0300	0.0225	0.0225	0.0225	0.0225
20	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0025	0.0025	0.0025	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0030	0.0025	0.0025	0.0025	0.0025
21	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0300	0.0500	0.0625	0.0625
22	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0010	0.0300	0.0500	0.0500
<i>Cualidades extrínsecas</i>																			
23	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800	0.3800
24	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
25	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0020	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
26	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
27	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
28	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000	0.7000
29	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.14	1.21	1.25	1.31	1.43	1.55	1.70	1.80	1.91	1.91
30	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
31	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
32	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
33	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0200	0.0200	0.0200	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
34	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500	0.0500
35	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0010	0.0010	0.0010	0.0050	0.0050	0.0050	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
36	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
37	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010	0.0010
38	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
39	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100	0.0100
40	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
Valor repercusión																			
	675.14	783.46	777.71	917.41	976.27	1.123.91	1.336.10	1.384.05	1.544.26	701.41	839.64	835.40	1.038.39	1.105.42	1.290.56	1.517.36	1.575.36	1.777.48	1.777.48
Valor del suelo																			
	218.66	317.19	314.72	364.41	389.01	501.97	543.34	573.47	699.08	290.69	421.67	418.39	484.29	516.99	667.12	722.96	763.05	930.19	930.19
Porcentaje																			
	32.39	40.49	40.47	39.72	39.85	44.66	40.67	41.43	45.27	41.44	50.22	50.08	46.64	46.77	51.69	47.65	48.44	52.33	52.33

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0100	0,0100	0,0100
8	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,1000	0,1000	0,1000	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,418	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	105,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	105,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0200	0,0080	0,0080	0,0080	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
Cualidades extrínsecas																		
23	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
38	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
40	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
Valor repercusión																		
Valor del suelo																		
Porcentaje																		
	77,11	111,85	110,98	129,38	138,12	178,23	193,72	204,46	249,24	143,99	208,87	207,24	240,70	256,95	331,56	358,90	378,81	461,78
	30,53	39,69	34,21	34,70	35,71	35,38	26,55	27,38	27,84	55,64	66,38	58,50	50,77	51,96	51,38	40,05	41,06	41,61
	252,61	281,82	324,43	372,84	386,83	503,76	729,52	746,64	895,19	258,79	314,64	354,28	474,11	494,54	645,27	896,22	922,58	1.109,66

60 años. Edificio con ascensor y ancho de calle menor de 12 m, fachada ladrillo caravista.

	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376
Cualidades de valor																		
<i>Cualidades intrínsecas</i>																		
1	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
2	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
3	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180	0,0375	0,0375	0,0375	0,0300	0,0300	0,0300	0,0180	0,0180	0,0180
4	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120	0,0250	0,0250	0,0250	0,0200	0,0200	0,0200	0,0120	0,0120	0,0120
5	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
6	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
7	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010	0,0400	0,0400	0,0400	0,0200	0,0200	0,0200	0,0010	0,0010	0,0010
8	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0600	0,0600	0,0600
9	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375	0,1125	0,1125	0,1125	0,0900	0,0900	0,0900	0,0375	0,0375	0,0375
10	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
11	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
12	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300	0,0750	0,0750	0,0750	0,0600	0,0600	0,0600	0,0300	0,0300	0,0300
13	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
14	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418	1,130	1,130	1,142	1,142	1,270	1,270	1,352	1,352	1,418
16	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68	82,56	82,56	91,20	91,20	102,00	102,00	108,00	121,68	127,68
17	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00	60,00	82,00	87,00	96,00	105,00	125,00	130,00	146,00	176,00
18	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023	0,0100	0,0100	0,0100	0,0080	0,0080	0,0053	0,0023	0,0023	0,0023
19	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
20	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0225	0,0225	0,0225	0,0500	0,0500	0,0500	0,0400	0,0400	0,0400	0,0225	0,0225	0,0225
21	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300	0,0500	0,0625	0,0300
22	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010	0,0300	0,0500	0,0010
<i>Cualidades extrínsecas</i>																		
23	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
24	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
25	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0020	0,0010	0,0010	0,0010
26	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
27	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
28	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000	0,7000
29	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91	1,14	1,21	1,25	1,31	1,43	1,55	1,70	1,80	1,91
30	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
31	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
32	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0150	0,0150	0,0150
34	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
35	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100	0,0010	0,0010	0,0010	0,0050	0,0050	0,0050	0,0100	0,0100	0,0100
36	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
37	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
38	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
39	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
40	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200	0,0200
Valor repercusión																		
221,10 320,72 318,22 369,04 393,96 508,35 549,36 579,82 579,82 706,82 416,82 413,58 479,31 511,68 660,25 714,71 754,34 919,57																		
Valor del suelo																		
55,57 65,11 59,06 60,04 61,08 60,74 50,47 51,52 52,09 71,22 79,47 72,84 67,05 68,08 67,58 56,94 57,96 58,51																		
Porcentaje																		

Publicaciones

Anexos

ÍNDICE

ANEXO N°1. REVISTA CT/CATASTRO, n°83	595
ANEXO N°2. REVISTA CyTET/ Ciudad y Territorio, n°189	619

ANEXO N°1. REVISTA CT/CATASTRO

Determinación de las cualidades de valor. Influencia de la renta disponible en la adquisición de la vivienda

Felipe Antonio de Lama Santos

*Doctorando en la Universidad Politécnica de Valencia
Jefe de Urbanismo e Inventario de la Gerencia de Área Sur
Dirección de Patrimonio y Urbanismo. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif)*

La vivienda está considerada como un bien de interés general sobre la que va a pivotar una parte importante de nuestras vidas, y cuya utilidad, va más allá de ser un mero refugio ante las inclemencias del tiempo, para convertirse en el centro de referencia y apoyo en el que las personas, ya sea en familia, individual o colectivamente, puedan cimentar su desarrollo a nivel personal, proyectando a la sociedad los conocimientos adquiridos en las mejores condiciones posibles.

El derecho universal a la vivienda digna y adecuada está recogido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la ONU¹.

¹ ONU. *Declaración Universal de Derechos Humanos*, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948.

En idénticos términos se manifiesta el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)² de Naciones Unidas del que trae causa.

Por su parte, la Constitución Española en su artículo 47³ también se pronuncia sobre

Artículo 25, apartado 1. «Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

² ONU. *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, adoptado por la Asamblea General mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, y entrada en vigor el 3 de enero de 1976. Artículo 11.

³ CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. *Boletín Oficial del Estado*, de 29 de diciembre de 1978, nº 311, p. 29320.

el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los siguientes términos:

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

La situación en que se encuentra la vivienda en la zona euro, considerando las opciones de propiedad o de alquiler, varía de unos países a otros, así según el Banco Central Europeo (BCE)⁴, resulta que el 60,1% de los hogares son dueños de la vivienda, de los cuales el 40,7% tienen la plena propiedad, y el 19,4% tienen constituida una hipoteca, mientras que el 39,9% restantes ocupan la vivienda en régimen de alquiler.

En el caso concreto de España, existe una arraigada tradición de la vivienda en propiedad superior a la media europea. Este hecho está contrastado con los datos extraídos de la citada encuesta, así nos encontramos con que el 82,7% de los hogares son dueños de la vivienda, de los cuales el 55,9% se encuentran en la situación de plena propiedad y el 26,8% están gravados con hipoteca, mientras que el resto de los hogares, en un porcentaje del 17,3%, se encuentran en régimen de alquiler.

La situación de la vivienda en la zona euro es la siguiente:

La cultura de la vivienda en propiedad en nuestro país es consecuencia de las po-

líticas llevadas a cabo en este campo desde hace más de 90 años, así en 1924 nos encontramos con el Real Decreto de 10 de octubre de Casas Baratas⁵, por el que modifica la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921, ó en 1925 con el Decreto-Ley de 29 de julio, de casas económicas destinadas a la «clase media».

En el Reglamento que desarrollaba la citada Ley 10-12-1921⁶, se limitaban los ingresos anuales de los beneficiarios de este tipo de viviendas en función de la localidad, con un máximo de 6.000 pesetas anuales, que se podían ampliar en 500 ptas. por cada miembro de la familia que excediera de cinco.

Décadas después se dispone el Decreto 2131/1963⁷, sobre vivienda de protección estatal, aprobado al amparo del Plan Nacional de la Vivienda para el período 1961-1976, en el que podemos comprobar en la disposición final derogatoria la multitud de legislación relacionada con la vivienda: en total se derogan 26 normas entre Leyes y Decretos-Leyes en el período comprendido entre 1924 y 1963.

Posteriormente, a finales de 1978 se aprueba el Real Decreto 3148/1978⁸ rela-

⁵ España. REAL DECRETO de 10 de octubre de 1924. *Gaceta de Madrid*, de 15 de octubre de 1924, nº 289, p. 258.

⁶ España. REAL DECRETO, de 8 de julio de 1922, por el que se aprueba el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921. *Gaceta de Madrid*, de 28 de julio de 1922, nº 209, p. 365.

⁷ España. DECRETO 2131/1963, de 24 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal. *Boletín Oficial del Estado*, de 6 de septiembre de 1963, nº 214, p. 13092.

⁸ España. REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, de 16 de enero de 1979, nº 14, p. 1027. «Que los ingresos familiares anuales del beneficiario de la ayuda económica personal sean inferiores a 2,5 veces al salario mínimo interprofesional anual. Se entenderán por ingresos familiares los que por cualquier concepto provengan del beneficiario y del cónyuge en su caso».

⁴ BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE). Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (HFCS). *Statistics paper series*, nº2/april 2013. *Results from the first wave*. Tabla 1.2, p. 13.

Tabla 1
Estructura de la propiedad de los hogares por país

País		Situación de la vivienda			
		En pleno dominio	Con hipoteca	En propiedad	En alquiler
BE	Bélgica	41,2	28,4	69,6	30,4
DE	Alemania	26,2	18,0	44,2	55,8
GR	Grecia	58,5	13,9	72,4	27,6
ES	España	55,9	26,8	82,7	17,3
FR	Francia	38,3	17,0	55,3	44,7
IT	Italia	59,1	9,6	68,7	31,3
CY	Chipre	41,7	35,0	76,7	23,3
LU	Luxemburgo	34,3	32,8	67,1	32,9
MT	Malta	65,6	12,1	77,7	22,3
NL	Países Bajos	13,2	43,9	57,1	42,9
AT	Austria	31,1	16,6	47,7	52,3
PT	Portugal	47,0	24,5	71,5	28,5
SI	Eslovenia	69,3	12,5	81,8	18,2
SK	Eslovaquia	80,6	9,3	89,9	10,1
FI	Finlandia	36,4	32,8	69,2	30,8
Media		40,7	19,4	60,1	39,9

Fuente: tabla 1.2 (HFCS)

tivo a la Política de Vivienda. En este Real Decreto (artículo 31, apartado 1.A), se fija, al igual que en el Real Decreto de 10 de octubre de Casas Baratas, entre los requisitos para obtener la ayuda económica personal destinada al acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, cuales deben ser los ingresos de la unidad familiar relacionando éstos con el salario mínimo interprofesional anual.

Como veremos a lo largo del presente trabajo, la mayoría de los autores consideran que el nivel de renta es una de las cualidades de valor que más influye en la confección del precio de la vivienda.

Por otra parte, el interés objetivo del tema propuesto radica en la alta cuota de participación en la propiedad de la vivienda que tiene la sociedad española, y el alto endeudamiento de los hogares como consecuencia de la constitución de hipotecas

sobre este bien inmueble, y que debido al impago de las mismas y el consiguiente embargo de las viviendas está originando un profundo cambio en la estructura de la propiedad.

Importancia económica de la valoración

La valoración inmobiliaria está presente en multitud de transacciones y expedientes administrativos y judiciales; así, sin ánimo de exhaustividad, citamos los siguientes ámbitos de actuación:

En primer lugar, debido al impacto que tiene en nuestra sociedad, nos referimos al mercado hipotecario⁹.

⁹ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de

De acuerdo con los datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística (INE)¹⁰, que proceden a su vez de la base de datos del Banco de España, obtenemos los siguientes resultados referidos a los últimos 12 años (tabla 2).

Es decir, en los últimos 12 años, a pesar del descenso de las fincas hipotecadas a partir del año 2007, se han concedido una media anual de 1,07 millones de créditos hipotecarios, por un importe medio hipotecado de 119,04 millardos de euros.

A esto habría que añadir el valor de los bienes inmuebles de otros ámbitos de actuación, tales como: expedientes de expropiación forzosa en general; expedientes administrativos relacionados con el urbanismo; expedientes administrativos de carácter fiscal; expedientes judiciales; transacciones de inmuebles y análisis de inversión previos; aportaciones no dinerarias a sociedades y valoración de activos inmobiliarios de empresas en general, etc.

Como vemos los campos de aplicación en los que interviene la valoración de bienes inmuebles es muy extensa, y difícil por no decir imposible de cuantificar en su totalidad, al no existir datos fehacientes sobre los mismos debido a la dispersión de la información por una parte, y a la falta de un organismo que aglutine dicha información por otra.

determinados derechos para ciertas finalidades financieras. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de abril de 2003, nº 85, p. 13686. Ámbito de aplicación: garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores. Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras. Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

¹⁰ Instituto Nacional de Estadística. *Hipotecas inmobiliarias constituidas*.

<http://www.ine.es/jaxi/tabla.do?type=pcaxis&path=/t38/bme2/t30/p149/10/&file=0907001.px> (Consulta: 30 de abril de 2015).

Tabla 2
Resumen de las hipotecas constituidas

Año	Fincas hipotecadas rústicas, viviendas y solares	Importe hipotecado (miles de euros)
2003	1.357.242	141.994.605
2004	1.608.497	194.674.761
2005	1.798.630	247.468.700
2006	1.896.515	297.114.754
2007	1.780.627	299.688.005
2008	1.283.374	206.027.990
2009	1.082.587	149.290.543
2010	960.948	122.490.463
2011	651.759	77.957.706
2012	456.765	51.743.707
2013	326.978	37.484.012
2014	314.018	41.176.256
Media	1.073.079	149.037.603

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos del INE.

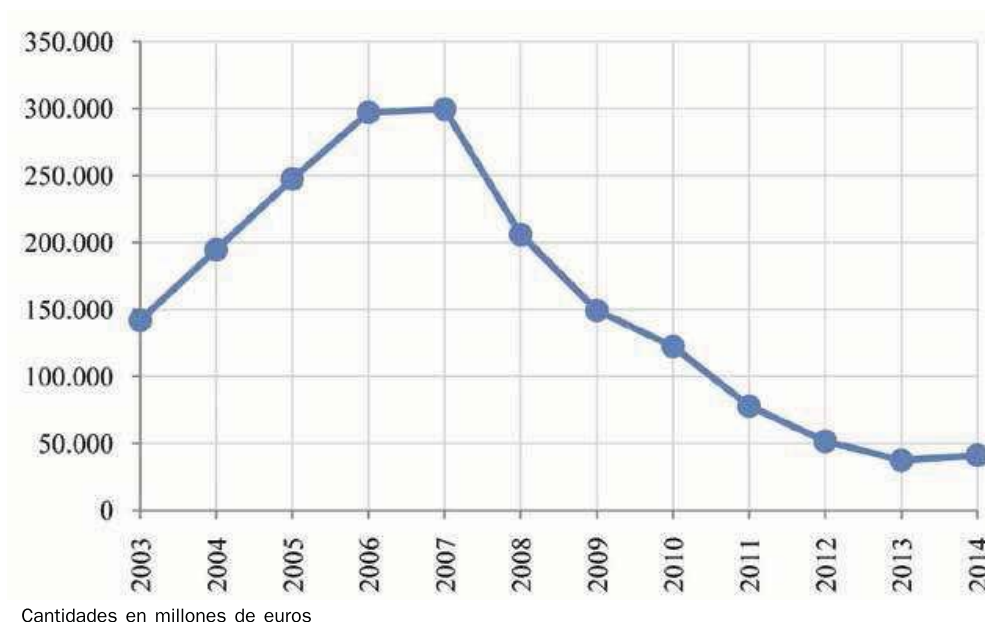
En definitiva, queda patente la importancia económica de la valoración inmobiliaria.

Carácter subjetivo de la valoración

En la valoración de todo bien inmueble, y en particular en la valoración de la vivienda, intervienen dos factores a tener en cuenta. Por una parte, nos encontramos con el tasador que va a observar el objeto de tasación y cuantificar las cualidades de valor, y por otro lado las cualidades inherentes a cada bien inmueble, la conjunción de ambos determinará el valor real del bien inmueble.

Se puede plantear el dilema entre el carácter subjetivo u objetivo de la valoración inmobiliaria; de hecho se trata de un tema no pacífico entre investigadores y profesionales de la valoración.

Figura 1
Hipotecas constituidas en el período 2003-2014



Bernat¹¹, después de realizar un análisis exhaustivo de 16 obras de diversos autores, llega a la conclusión de que los métodos de valoración aplicados en la práctica habitual: capitalización de rentas, comparación con el mercado, coste de reposición y método residual, contienen componentes subjetivos que posibilitan la obtención de valores diferentes según sea su cuantificación, afirmando que «muchos valoradores justifican y fundamentan sus dictámenes e informes con fórmulas matemáticas con las que objetivan el trabajo de evaluación».

Este debate teórico sobre la objetividad/ subjetividad de la disciplina de la valoración inmobiliaria, según Roca¹², no es ajeno

¹¹ BERNAT FALOMIR, J. "Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias". *CT/Catastro, monografía*. 1996, nº 27, pp. 21-38.

¹² ROCA CLADERA, J. "La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?". *CT/Catastro, monografía*. 1997, nº 27, p. 14. «La definición probabilista del concepto de valor la han interpretado algunos como una demostración del carácter subjetivo de la valoración; si el valor no existe en la realidad, sino sólo los precios, es tan sólo una

sino que por el contrario se engloba en la discusión más general de la teoría económica sobre el valor/precio.

Como conclusión, en el citado artículo defiende la concepción científica y objetiva de la valoración, con independencia de que al igual de que en cualquier disciplina puedan ser objeto de discusión las tesis mantenidas, considerando la necesidad de profundizar en aspectos nucleares de la valoración como son las teorías del valor y los aspectos relativos a los procesos de formación y distribución espacial de los valores urbanos.

Necesidad de objetivar la valoración

Tanto si nos posicionamos en la tesis que defiende la objetividad como en la

construcción subjetiva de nuestra mente: una estimación de lo que el precio debería ser, una opinión en suma».

que defiende la subjetividad en la valoración, hay un denominador común, cuya finalidad no es otra que “fijar las reglas” para objetivar al máximo la valoración, que a nuestro entender sólo será posible si se aborda desde el inicio el concepto de valor.

La objetividad tiene una trascendencia crucial en la valoración, y se debe tender a ella, ya que en caso contrario nos encontraríamos ante un ejercicio más propio de la adivinación con una carga de subjetividad inaceptable.

Para acometer una valoración, previamente se deben determinar las cualidades de valor de cada objeto de tasación, definir inequívocamente las mismas, y a continuación proceder a su parametrización con independencia del tasador. Con ello se minimizaría la subjetividad del tasador en la apreciación del alcance de cada cualidad, y se dispondría de una metodología universal estructurada tendente a obtener el valor real del bien.

Indudablemente no podemos obviar los métodos tradicionales de valoración indicados anteriormente: comparación, coste, residual y actualización rentas (también llamado de capitalización), ya que están muy arraigados entre autores y profesionales, y que en definitiva son las herramientas que en general dispone el tasador para emitir un informe de valoración debidamente justificado, entendiendo que se trata de un ejercicio de sana crítica científica poner en entredicho estos métodos.

Lo cierto es que los citados métodos están abiertos a interpretación y por lo tanto el resultado obtenido dependerá del tasador.

En definitiva, consideramos que la objetividad de la valoración debe ser una condición *sine qua non* en la práctica de esta disciplina, ya que en caso contrario se crearía incertidumbre en un sector ya de por sí asolado por la crisis inmobiliaria.

Formación de los valores urbanos

Para explicar la formación de los valores urbanos vamos a analizar el conjunto suelo-edificación de los inmuebles, y más concretamente de la vivienda. Para ello distinguiremos dos tipos de cualidades de valor: las cualidades intrínsecas al bien, y las cualidades extrínsecas del mismo. Las cualidades intrínsecas se localizan desde los delimitadores hacia dentro, y las cualidades extrínsecas inherentes al objeto (vivienda) se localizan desde los delimitadores hacia fuera, en lo que podríamos denominar espacio urbano homogéneo de la ciudad consolidada.

Si dejamos de momento a un lado la edificación y por extensión a las cualidades intrínsecas de la vivienda, y nos centramos en el suelo, la distribución del valor se fundamenta en tres principios básicos¹³, que a lo largo del tiempo y después de un depurado proceso de la teoría del valor a lo largo de las diversas escuelas y tendencias¹⁴, han ido asumiendo los economistas urbanos: la teoría de la accesibilidad, la teoría de la cualificación del espacio urbano, y la teoría de la jerarquización social. Aplicadas conjuntamente conforman los valores de repercusión del suelo.

Teoría de la accesibilidad

Esta teoría consiste básicamente en considerar que el precio de venta de los inmuebles (en nuestro caso vivienda) depende de su proximidad al centro urbano, entendiendo a éste como el centro comercial y de negocios de la ciudad.

¹³ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Barcelona: Ariel Economía. 1986, pp. 27-36.

¹⁴ Escuela clásica: Smith (1976), Ricardo (1817), Malthus (1810), Mill (1848). Escuela neoclásica: Jevons (1871), Marshall (1890), Walras (1880) entre otros.

Los primeros estudios en el ámbito urbano se inspiran en el modelo de Von Thünen¹⁵ y se centran en analizar cómo influye la accesibilidad en el valor de la vivienda.

El modelo monocéntrico de Thünen fue adaptado al caso urbano por Hurd¹⁶, quien formuló la siguiente reflexión: «Puesto que el valor depende de la renta económica y la renta económica de la localización, de la comodidad, y la comodidad de la proximidad, podemos eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la proximidad».

Posteriormente Haig¹⁷ profundiza en esta teoría, concluyendo que las rentas de situación y los costes de transportes están íntimamente ligados a causa de la *fricción espacial*, considerando que el objetivo de los habitantes de la ciudad es minimizar los costes de fricción derivados de los costes de los alquileres y de los costes de transporte. En consecuencia defiende que una mejora de los transportes, si permanecen invariantes los demás factores, supondrá una disminución de las rentas de situación.

La teoría de la accesibilidad, ha sufrido continuos cambios a partir de los años se-

presenta con objeto de adaptarla a la realidad. En este campo, destacan las aportaciones de los economistas urbanos americanos: Alonso (1964), Muth (1969), Mills (1972) y Wingo (1972), entre otros, quienes analizan cómo afecta la accesibilidad al valor de las viviendas en función de los costes de transporte. No obstante, según recoge extensamente Roca¹⁸ los análisis empíricos realizados en diversas áreas anglosajonas y en la Europa continental sólo han constatado parcialmente la influencia de la accesibilidad en unos casos, y en otros han demostrado una incidencia débil, o bien indiferencia en la explicación de la accesibilidad en la formación de los valores urbanos.

Los modelos basados en el espacio homogéneo, zonas concéntricas (monocéntrico), competencia perfecta y equilibrio a largo plazo han sido criticados por el enfoque poco realista de las hipótesis en las que se sustentan, entre otros Derycke (1971) y Guigou (1974).

El modelo monocéntrico ha dado paso a otros modelos más complejos (multicéntrico) en una búsqueda de perfeccionar esta teoría. A este respecto véase Chica¹⁹.

Una aplicación directa de la influencia de la posición que ocupa un inmueble en la ciudad la encontramos en Salinas²⁰, autor del método del análisis cualitativo. La novedad del método consiste en determinar la distancia relativa del inmueble respecto al centro comercial y de negocios (CCN), tomando para ello el segmento que pasando por el inmueble objeto de valoración une dicho centro con el límite del suelo edificado. El método considera cuatro posiciones

¹⁵ VON THÜNEN, J. H. *Der Isoliert Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Hamburg, 1926. Primigeniamente Thünen desarrolló su teoría en el espacio rural estableciendo las bases del modelo monocéntrico, dando lugar al concepto de renta diferencial (renta de posición o de situación). Parte de la hipótesis de que la ciudad se sitúa en un plano sin incidentes geográficos relevantes; que el suelo es homogéneo en sus características físicas y con idéntica fertilidad; que la red de transportes es similar en todas las direcciones, y que los costos de producción se suponen constantes en el espacio, actuando los propietarios en competencia sin limitación alguna, de forma que la cualidad que diferencia a unas tierras de otras es su distancia a la ciudad como lugar de consumo y centro distribuidor del producto, situándose los valores máximos en el centro urbano y los mínimos en las zonas más alejadas.

¹⁶ HURD, R. M. *Principles of City Land Values*. New York: Record and Guide, 1903, tomado de RICHARDSON, H.W. *Economía del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial, 1975, p. 54.

¹⁷ HAIG, R. M. *Análisis de las estructuras territoriales*. Barcelona. Gustavo Gili, 1968.

¹⁸ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones...* op.cit., pp. 29-30.

¹⁹ CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables regionalizadas*. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria. Granada: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada, última edición 1986, p. 88-90.

²⁰ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación de bienes inmuebles*. Reimpresión 2012. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia, 1994, p. 162.

relativas, otorgando un coeficiente a cada zona; parámetro que se introducirá en la ecuación de cálculo definida en el método, y en virtud de la cual se determinará el contenido económico según que el inmueble esté situado en la zona 1, 2, 3 ó 4.

En definitiva, para fijar la posición relativa del inmueble confeccionamos el plano de distancias a centro, procediendo en la forma indicada²¹.

Cada inmueble de la ciudad se situará en una zona concreta. El plano de zonas centro no permanece invariante en el tiempo, sino que sufrirá modificaciones según se vayan incorporando a la ciudad consolidada nuevos sectores urbanizados, y como consecuencia, se producirá una modificación de los valores urbanos, ya que se puede dar el caso, por ejemplo, de que inmuebles que antes se situaban en la zona 3 mejoren y ahora ocupen la zona 2. Esta cualidad (distancia a centro) se combina con otras cualidades extrínsecas linealmente independientes, de forma que la unión de todas determinan el valor del suelo.

²¹ Se toma el plano de la ciudad y se delimita por una parte el centro neurálgico de la misma (CCN). No se trata del centro de gravedad ni del centro histórico, aunque en algunos casos puede coincidir con este último. El centro de la ciudad que se considera es el núcleo vivo, donde se realizan las principales actividades comerciales de pequeño comercio, bancos, oficinas de administración, etc. En el caso de poblaciones de gran tamaño nos podemos encontrar con más de un centro, marcando en este caso los núcleos que tienen entidad propia.

Una vez definido el centro, delimitamos el contorno del suelo urbano edificado. A continuación trazamos un haz de (n) rectas que pasando por el CCN corte al citado contorno en $(2n)$ puntos, formándose otros tantos segmentos cuyo inicio está en el CCN y el final se sitúa en el contorno exterior del suelo edificado. A continuación se divide cada uno de los segmentos en cuatro partes iguales. La unión de la primera parte de los segmentos nos delimitará el centro de la ciudad (zona de distancia 1); de igual forma, se unen la segunda parte de cada segmento dándonos la zona de distancia dos, y análogamente procedemos con la tercera y cuarta parte de los segmentos, obteniendo las zonas de distancia tres y distancia cuatro respectivamente. En definitiva, segmentamos la ciudad en 4 zonas a modo de "diana excéntrica".

Como podemos ver, el método pondera distancias relativas respecto al CCN, teniendo en cuenta la parte de la ciudad que se sitúa entre el inmueble objeto de valoración y la periferia. El plano de distancia a centro nos ofrece además información sobre la zona de expansión de la ciudad, así como de la zona de la ciudad con líneas de compresión que pueden ser proclives a su deterioro.

Teoría de la cualificación urbanística del espacio urbano

Los economistas urbanos se refieren a este concepto como una externalidad de carácter urbanístico. Es decir, la vivienda como bien fijo e inamovible se ve afectado por la calidad urbanística de su entorno próximo. Esta teoría complementa a la teoría de la accesibilidad, al ser ésta incapaz por sí sola de explicar de forma realista la formación de los valores urbanos.

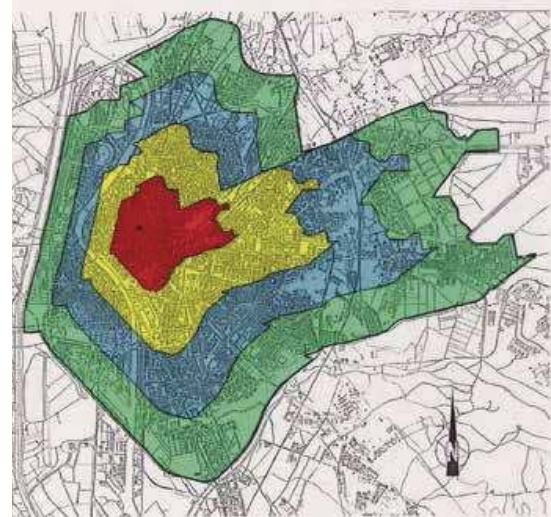
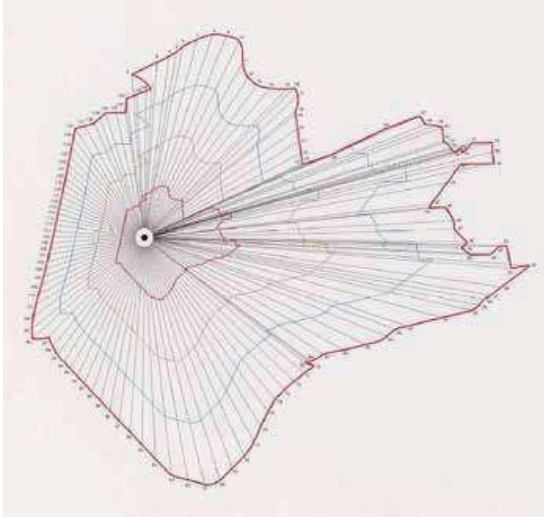
De las citas que a continuación se mencionan, vemos la gran cantidad de estudios empíricos y teóricos realizados en la década de los sesenta/setenta que en mayor o menor medida han ratificado el concepto de calidad del entorno en su relación con la formación de los valores urbanos. Así, tenemos las menciones específicas que se hacen en: Roca²²; Chica²³; Núñez²⁴ y Fer-

²² En ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit.*, pp. 27-36, se cita a: NOURSE (1967), ELLIS (1967), STEGMAN (1969), RICHARD, BERRY y BERDNARZ (1971), RICHARSON, VIPOND y FURBEY (1971), RIDKER y HENNIG (1967), BRIGHAM (1964), ANDERSON y CROKER (1971), YAMADA (1972), POLINSKY (1974), RICHARDSON (1977).

²³ En CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables... op. cit.*, se cita a: CHORLEY (1971), DERYCKE (1983), DOUGLAS (1980), GRANELLE (1970), GUIGOU (1982), JACKSON (1978) MCDONALD y BOWMAN (1979), MUTH (1969), PAPAGIORGIEU (1976); POLINSKY y SHAVELL (1973).

²⁴ En NUÑEZ TABALES, Julia; CARIDAD y OCE-RIN, José María y CEULAR VILLAMANDOS, Nuria. *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Granada: Editorial Comares, 2009, se cita a:

Figura 2
Plano de distancia a centro



Fuente: elaboración propia

nández Duran²⁵. Por su parte, Salinas parametriza, además de la distancia a centro y nivel socioeconómico otras cualidades extrínsecas²⁶. (Figura 2).

Teoría de la jerarquización social del espacio urbano

La jerarquización social del espacio urbano como veremos a continuación, tiene

BAILLY (1978), BERRY (1978), TIEBOUT (1956) y relación extensa en p.40.

²⁵ En FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. "Incidencia de la localización en el precio de la vivienda a través de un modelo de red neuronal artificial. Una aplicación a la ciudad de Valencia". *CT/Catastro*. Abril 2012, nº74, pp.7-25, se cita a: BENGÖECHEA (2003), GEOGHEGAM et al (1997), KONG et al (2007), LAKE et al (2000), MILLER (1997), POLLAKOWKI (1982), ROSEN (1974), SO et al (1997), WYATT (1996).

²⁶ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación... op.cit.*, pp. 103-105. Las cualidades parametrizadas son: ancho de calle; carácter de la calle: peatonal, pasaje o circulación rodada; calidad y nivel de urbanización; proximidad a centros de reconocimiento público; calidad del stock edificado; existencia de comunicaciones, equipamientos deportivos, escolares, sociales y asistenciales; existencia de zonas verdes y espacios libres, y distancia a centro de compras.

una incidencia cuantitativa relevante en la formación del valor urbano. En el caso de la vivienda, se trata de una cualidad extrínseca asociada a la localización, que viene dada por una situación concreta en la ciudad, y que tiene su origen en aspectos sociales y económicos de los moradores. En este sentido, véase Roca²⁷.

Moral González²⁸ por su parte, considera que el valor del suelo está determinado por factores de localización y entorno próximo, así como por una serie de cualidades tales como: calidad urbanística del sector, centralidad, diferenciación social, nivel de rentas, densidad de población, red

²⁷ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones... op.cit.*, p. 36. «La segregación social de la ciudad, es decir, la distribución de ésta en barrios o zona sociales homogéneas no es el resultado de una simple acumulación de actuaciones individuales parecidas, sino producto de auténticas relaciones de hegemonía y dominio. Así los grupos sociales de mayor nivel económico buscarán el prestigio de vivir en áreas de status elevado, desechando vivir mezclados con sectores menos cualificados».

²⁸ MORAL GONZÁLEZ, J. *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. 1ª ed. Barcelona. Ariel Economía, 1991, p. 36.

de transportes públicos, etc., señalando al entorno socioeconómico como una de las causas más importantes del valor de suelo y que incidirá sobre su demanda.

Salinas²⁹ mantiene que el nivel socioeconómico del entorno es una cualidad influyente en la determinación del valor de la vivienda. Considera que la ciudad se distribuye en niveles socioeconómicos, contemplando tres niveles: bajo, medio y alto, dividiéndose a su vez cada nivel en otros tres niveles; bajo, medio y alto, de forma que se originan nueve niveles referidos a los ingresos disponibles de la unidad familiar/convivencia, tomando para ello como referencia el número de veces que cada nivel contiene al salario mínimo interprofesional: bajo-bajo, bajo-medio, bajo-alto, medio-bajo, medio-medio, medio-alto, alto-bajo, alto-medio y alto-alto, asociando a cada nivel un coeficiente K , según la tabla 3.

La tabla de niveles socioeconómicos expuesta es válida para rentas provenientes del trabajo. Se considera que los ingresos de la unidad de convivencia del entorno próximo están comprendidos entre 3,0 y 12,0 veces el salario mínimo interprofesional. Esto no quiere decir que en la ciudad no existan zonas con nivel socioeconómico inferior al bajo-bajo o superior al alto-alto. En el primer caso, sencillamente ese segmento de la población no podrá acceder a la compra de la vivienda, y se la tendrá que proporcionar la colectividad; y en el segundo caso, al tratarse de un grupo elitista, elegirá la zona en la que quiere vivir, en muchos casos en zonas exclusivas de acceso económico restringido, siendo de aplicación otros parámetros específicos.

Puede suceder que determinadas ciudades, debido a su tamaño no dispongan de los nueve niveles indicados. Por otra parte, este autor sostiene que el nivel socioeconómico,

al traer causa de una situación dada en la ciudad que se ha ido consolidando por el paso del tiempo, tiende a permanecer invariante en el corto plazo, salvo que se lleven a cabo actuaciones público/privadas puntuales de envergadura que quiebren esa tendencia de lenta transformación, y en consecuencia, se cambie de niveles inferiores a otros superiores. Igualmente puede suceder al contrario; es decir que con niveles medios/altos consolidados se pasen a niveles bajos, sirva como ejemplo la implantación de viviendas sociales de nivel socioeconómico bajo-bajo, en entornos de nivel medio-alto. A este respecto, véase la aportación de McMichael³⁰ relativo a la formación de las “zonas crepusculares” o “zonas marchitas”.

En este mismo sentido, resulta interesante la teoría del *filtraje* puesta de manifiesto por Vergés Escuín³¹, que explica la relación existente entre la vivienda usada y la vivienda de nueva construcción. Esta teoría consiste básicamente en que cuando un nivel socioeconómico muy alto adquiere una vivienda de nueva construcción, deja en su lugar la vivienda usada que es ocupada por un nivel inmediatamente inferior, y éste, a su vez, deja otra vivienda que será ocupada por otro nivel más bajo. La ocupación de la vivienda por el nivel inferior no siempre se produce de forma inmediata, sino que en ocasiones se produce después de un período más o menor largo de desocupación y falta de mantenimiento. Si este fenómeno se reproduce con frecuencia en una misma zona de la ciudad nos encontraríamos ante un cambio de nivel socioeconómico. Al igual que se

³⁰ McMICHAEL, S. L. *Tratado de tasación. La técnica de estimar comercial y legalmente el valor de inmuebles y otros bienes*. New York: Prentice-Hall, Inc., 1946 [Traducido al castellano por Molina Salas, S.]. 3ª ed. Buenos Aires: Labor, 1949, capítulo VI.

³¹ VERGÉS ESCUÍN, R. “El precio de la vivienda urbana”. *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Seminario de Urbanismo III. 1998, pp. 118-119.

²⁹ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación ... op.cit.*, p. 221.

Tabla 3
Niveles socioeconómicos

Nivel socioeconómico	K (asociado)	Nivel socioeconómico	K (asociado)	Nivel socioeconómico	K (asociado)
Bajo-bajo	1,10	Medio-bajo	1,25	Alto-bajo	1,40
Bajo-medio	1,15	Medio-medio	1,30	Alto-medio	1,45
Bajo-alto	1,20	Medio-alto	1,35	Alto-alto	1,50

da el filtraje de nivel alto a nivel inferior, también nos podemos encontrar con el filtraje de niveles bajos a niveles superiores en aquellas zonas en las que se ha producido una recualificación del espacio urbano.

Silván Martínez³², Caballer³³ y Alcázar Molina³⁴ coinciden en la influencia de la

³² SILVÁN MARTÍNEZ, L. J. *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales*. 4ª Ed. Madrid: Dykinson. 2006, p. 88. «Así como el valor de la edificación depende de su calidad, el Valor del Suelo no depende de su coste de urbanización, sino de su situación dentro de la estructura urbana, o de lo que podríamos llamar su accesibilidad. Pero no solamente es este el condicionante del valor del suelo, sino que intervienen otros como la cualificación urbanística, la jerarquización social del espacio urbano, las comunicaciones, etc. La estructuración de esos condicionantes conlleva la aparición de barrios con precios diferenciados debido a su particular situación urbana, status social, etc.».

³³ CABALLER MELLADO, V. «Nuevas tendencias en la valoración territorial». *CT/Catastro*. Octubre 2002, nº 45, pp.144-145. «En tercer lugar, la principal característica de la valoración inmobiliaria es el valor de localización, tal y como se puede comprobar para las ecuaciones de valoración de la vivienda en España en el marco de la localización provincial o en cada ciudad y algo menos intenso en el mercado de la tierra. Aun dentro de las ciudades se puede afinar más y encontrar un valor de localización de las viviendas entre los distritos de una misma ciudad. En un futuro, el valor de localización va a jugar un papel fundamental en la valoración territorial, lo que ocurre es que no se sabe si seguirá la tendencia centripeta actual con las grandes aglomeraciones urbanas de las megalópolis o, por el contrario, el teletrabajo, el telecomercio y la telefonización configurarán un comportamiento del valor de localización más difuso y extensivo».

³⁴ ALCÁZAR MOLINA, M. G. *Manual de valoración inmobiliaria*. Collado Villalba (Madrid): ed. Delta publicaciones, 2012, p. 213. «Los individuos se agrupan en

jerarquización social del espacio urbano, la localización y el nivel de renta.

La distribución de la jerarquía social de las ciudades tiene sus orígenes en comportamientos sociológicos, económicos y culturales. La sociedad occidental tiende a mostrar a los demás los éxitos alcanzados en la vida, ya que ello es sinónimo de prestigio y reconocimiento, y un elemento singular que contribuye a ello es la ostentación de la vivienda, en palabras de Ferrando³⁵:

«No es de desdeñar la imagen social que se ofrece con la ocupación de ciertos lugares de la trama urbana particular; según el barrio donde se encuentra el inmueble, la sociedad o el segmento de la sociedad que lo apercibe, interpreta una situación del estado personal, bien en cuanto a renta económica, bien en cuanto a nivel cultural o de cualquier otra índole, lo que deriva en su grado de aceptación en el estrato social correspondiente.

Es decir, la imagen dada y la opinión pública pueden ser elementos significantes del valor de los bienes».

colectivos de similar nivel económico y social, y esto suele ponerse de manifiesto en gustos y necesidades muy parecidas: la demanda de un individuo de una determinada clase social suele coincidir con la de toda ella en materia de construcción, infraestructura y localización; por lo que para conocer con precisión el mercado es necesario identificar el nivel de renta de la demanda potencial existente en esa zona y para esa clase social».

³⁵ FERRANDO COREL, J. V. *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Valencia. Ed. Universidad Politécnica de Valencia. 2012, p. 30.

La jerarquía social en un inicio se asociaba al nivel cultural, ya que los estudios posibilitaban ocupar un lugar privilegiado en la sociedad frente a los que carecían de ellos. Paulatinamente se fue sustituyendo el nivel cultural por el nivel social, al no ser suficientes los estudios por sí sólo para alcanzar *status económico*. Actualmente, aunque ha permanecido la expresión nivel socioeconómico, en realidad se refiere casi en exclusivo a su componente económico.

Hay que tener en cuenta que los niveles socioeconómicos no tienden a mezclarse. A veces la frontera entre un nivel y otro es una barrera natural (río, montaña, etc.); en otras ocasiones es una infraestructura (ferrocarril, autovía, etc.); una avenida, calle, parque, etc., pueden ser también fronteras entre niveles. El promotor debe conocer y prever este hecho, ya que si dirige la promoción de viviendas (tamaño, calidad, equipamiento, etc.) a un nivel socioeconómico alto-medio por ejemplo, y sin embargo, el nivel implantado en la zona es medio-medio, se podía dar la circunstancia, por un lado de que el nivel más alto no quiera instalarse en la zona al habitar en ella un nivel inferior, y por otro que el nivel inferior, aunque le satisface la zona y la vivienda, no tiene posibles económicos para acceder a la misma. En definitiva, se trataría de un producto inmobiliario fuera de mercado, o dicho de otra manera nos encontraríamos ante un imposible económico.

Un ejemplo de estratificación socioeconómica impuesta por ley la encontramos en Colombia³⁶. La incidencia social de vivir en

³⁶ República de Colombia. Ley 142 de 1994 por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial 41.433 del 11 de julio de 1994.

Clasifica la localización de las viviendas en 6 estratos: bajo-bajo; bajo; medio-bajo; medio; medio-alto y alto. Los tres estratos más bajos se corresponden con usuarios que son beneficiarios de subsidios en los *servicios públicos domiciliarios* al tener menores recursos. Por otra parte, en los estratos 5 y 6 residen los usuarios con mayores recursos económicos, que deben pagar sobrecostes por los mismos servicios.

un *estrato* o en otro, tiene influencia no solamente en la prestación de servicios de la vivienda, sino también en la vida cotidiana y, en especial, en el mercado de trabajo, llegando a estigmatizar a sus residentes. Actualmente se está cuestionando el sistema de estratos al considerar que genera inequidad y segregación.

La mayor parte de los estudios coinciden en señalar el papel relevante del nivel de renta (entiéndase también nivel socioeconómico), como cualidad extrínseca, en la formación del valor de la vivienda.

Fernández Durán³⁷, al analizar la incidencia de la localización en la ciudad de Valencia aplicando un modelo de red neuronal artificial, concluye que existe una relación directa entre el precio de la vivienda y el nivel socioeconómico.

La obtención del precio de la vivienda ha sido uno de los objetivos que se ha tratado amplia y profusamente a través de la metodología de los precios hedónicos (MPH), sirva como ejemplo la extensa bibliografía contenida en Caridad³⁸. Así mismo es abundante la literatura de la aplicación de redes neuronales artificiales (RNA) en la valoración de inmuebles, cuyos comienzos se remonta a inicios de los años 1990. En España destacan las aportaciones relativas al mercado inmobiliario realizadas por García Rubio³⁹ en Albacete, Gallego⁴⁰ en Madrid y Martín⁴¹ en Jaén.

³⁷ FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. "Incidencia de la localización... *op.cit.*, p. 21

³⁸ CARIDAD y ÓCERÍN, J. M., NUÑEZ TABALES J. M., CEULAR VILLAMANDOS, N. "Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas". *CT/Catastro*. n°62, abril 2008.

³⁹ GARCÍA RUBIO, N. Desarrollo y aplicación de redes neuronales artificiales al mercado inmobiliario: aplicación a la ciudad de Albacete. Tesis Doctoral. Universidad de Castilla-La Mancha. 2004.

⁴⁰ GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. "La inteligencia artificial aplicada a la valoración de inmuebles. Un ejemplo para valorar Madrid". *CT/Catastro* n° 50. Abril 2004.

⁴¹ MARTÍN GUTIÉRREZ, J. et al. "Aplicación de las redes neuronales artificiales al campo de la valoración inmobiliaria". *Mapping*, 104, 2005. p. 64-71.

Para el caso concreto de Córdoba, Núñez⁴², consideran las siguientes variables explicativas: superficie, antigüedad, ubicación, anejos, gastos de comunidad y el nivel de calidad de solería y carpintería. La ecuación hedónica obtenida responde a la siguiente expresión:

$$\text{Precio} = \beta_0 + \beta_1 \text{Superficie} + \beta_2 \text{Antigüedad} + \beta_3 \text{Ubicación} + \beta_4 \text{Anejos} + \beta_5 \text{Común} + \beta_6 \text{Sol} + \beta_7 \text{Car}$$

Como conclusión del estudio, se destaca la importancia de la ubicación en la explicación del precio de la vivienda.

Aplicando el método de redes neuronales artificiales a la misma ciudad, y considerando las mismas variables explicativas, se llega a la conclusión de que la ubicación es la variable con mayor poder explicativo tras la superficie.

Consultado con Chica Olmo (véase nota 19) sobre cuál es, según su criterio, la cualidad extrínseca más influyente en el precio de la vivienda, no dudó en afirmar que la Localización, entendiéndola a ésta como el conjunto de externalidades derivadas de la posición espacial que ocupa el inmueble en la ciudad: accesibilidad, nivel de renta, cualificación del espacio, etc.

Para determinar el precio del inmueble urbano, Chica aplica la teoría de las variables regionalizadas al encontrar justificación teórica de la autocorrelación espacial de los valores urbanos a la dependencia espacial de estos valores con sus localizaciones urbanas, de forma que permite calificar a la variable «precio del bien urbano» como variable regionalizada⁴³.

En definitiva, queda meridianamente claro que la LOCALIZACIÓN como aglu-

tinadora de otras cualidades extrínsecas (accesibilidad, jerarquización social, comunicaciones, dotaciones, etc.), en la que destaca el nivel de renta del entorno, en opinión de los investigadores tiene una influencia relevante en la valoración del suelo y por extensión en la vivienda.

Ahora bien, para acometer la valoración de un inmueble es condición necesaria establecer las cualidades de valor, pero no suficiente, siendo imprescindible a continuación proceder a su parametrización.

Si nos referimos al método de comparación⁴⁴, recogido en la Orden ECO/805/2003, para su utilización se deben seguir, entre otras, las siguientes reglas generales: *a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble que influyan en su valor; d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.* No obstante, ni se indican cuáles son estas cualidades, ni se fijan los coeficientes de homogeneización, quedando ambos, cualidades y homogeneización a criterios del tasador.

Un ejemplo de determinación de las cualidades de valor y su parametrización lo encontramos en el método del análisis cualitativo⁴⁵, que para la vivienda plurifamiliar establece las siguientes ecuaciones de cálculo:

Valor de la vivienda plurifamiliar

$$V_T = V_R \times S_C \times K$$

V_T = Valor final de tasación de la vivienda

V_R = Valor unitario del estado actual del inmueble (€/m²c)

S_C = Superficie construida a efectos de cálculo (m²)

K = Coeficiente de mercado asociado al nivel socioeconómico

⁴² NUÑEZ TABALES, J.; CARIDAD y OCERIN, J. M. y CEULAR VILLAMANDOS, N. *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Granada: Editorial Comares, 2009, p. 106.

⁴³ CHICA OLMO, J. *Teoría de las variables regionalizadas...* *op.cit.*, p. 79.

⁴⁴ España. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración... *op. cit.*, p. 13686.

⁴⁵ SALINAS DAMIÁN, E. *Tasación ... op.cit.*, pp.181-182.

Valor unitario del estado actual del inmueble (V_R)

$$V_R = V_{SV} + V_{CO} \times (1 - C_{DT})$$

V_{SV} = Valor unitario de suelo destinado a vivienda (€/m²c)

V_{CO} = Valor unitario de construcción para viviendas (€/m²c)

C_{DT} = Coeficiente de depreciación total

Valor unitario de suelo destinado a vivienda (V_{SV})

$$V_{SV} = V_B \times S_{CMN} / S_{Cmn} \times \sum C_Z$$

V_B = Coef. base de repercusión de suelo sobre m² construido en vivienda (€/m²c)

S_{CMN} = Superficie construida módulo nominal

S_{Cmn} = Superficie construida módulo de nivel

$\sum C_Z$ = Coeficiente de cualidades de zona

Valor unitario de construcción para viviendas (V_{CO})

$$V_{CO} = [(V_{BC} + 31 \times NC) \times 1,208] \times [(S_m - 377 / 377) + 1]$$

V_{BC} = Coeficiente base unitario de construcción de vivienda (€/m²c)

N_C = Coeficiente de nivel de construcción

S_m = Salario mínimo interprofesional actual (€/mes)

Coeficiente de depreciación total (C_{DT})

$$C_{DT} = C_A \times \sum C_{VE}$$

C_A = Coeficiente de depreciación por antigüedad

$\sum C_{VE}$ = Cualidades de calidad, utilidad y ventaja de vivienda y edificio

En particular, las cualidades extrínsecas parametrizadas ($\sum C_Z$) que contempla este método, además del nivel socioeconómico, son las siguientes: distancia a centro, ancho de calle, carácter de la calle, calidad de la urbanización, nivel de la urbanización, calidad del stock edificado, proximidad a centro de reconocimiento público, comu-

nicaciones, equipamiento deportivo/escolar, equipamiento social/asistencial, zonas verdes y espacios libres, y distancia a centro de compras.

Incidencia de la compra de la vivienda en el presupuesto familiar / unidad de convivencia

Una vez puesto de manifiesto la importancia de la localización de la vivienda en la ciudad como cualidad extrínseca de valor por excelencia, en la que concurren los tres principios básicos de valor: accesibilidad, cualificación del espacio urbano y jerarquización social del entorno, vamos a analizar la influencia que tiene el nivel de renta de la unidad familiar/unidad de convivencia de un entorno urbano homogéneo en la adquisición de la vivienda, como cualidad de valor inherente a su localización. Para ello, recurrimos a diversas tablas de la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) elaborada por el INE, al ratio de créditos dudosos, y a los ratios del precio de la vivienda en función de la renta bruta del hogar.

Para el año 2013, la EPF distribuye el gasto anual de los hogares en 12 grupos de desagregación funcional, con las siguientes cifras:

Según la tabla 4, los hogares destinan a la vivienda el 33,08% del total de los gastos, por lo que cualquier incremento de estos debe ser a costa de minorar los gastos de los otros grupos.

Asimismo, resulta interesante la distribución de los hogares según el nivel de ingresos mensuales netos regulares del hogar para el período comprendido entre 2006 y 2013 (tabla 5).

Si nos referimos al año 2013, comprobamos que la mayor parte de los hogares (86,76%) se sitúan en la banda comprendida entre 499 € y 2.999 €/mes.

Tabla 4
Grupos de desagregación funcional

		Gasto total (€)	Distribución porcentual	Gasto medio por hogar (€)
TOTAL		493.513.605,01	100,00	27.097,95
Grupo 1.	Alimentos y bebidas no alcohólicas	74.639.944,32	15,12	4.098,35
Grupo 2.	Bebidas alcohólicas, tabacos y narcóticos	9.721.981,40	1,97	533,82
Grupo 3.	Artículos de vestir y calzado	24.556.922,68	4,98	1.348,38
Grupo 4.	Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	163.245.309,12	33,08	8.963,51
Grupo 5.	Mobiliario, equipamiento del hogar y gastos corrientes de conservación de la vivienda	20.894.526,96	4,23	1.147,28
Grupo 6.	Salud	15.843.064,71	3,21	869,91
Grupo 7.	Transportes	56.833.069,04	11,52	3.120,00
Grupo 8.	Comunicaciones	14.993.193,53	3,04	823,25
Grupo 9.	Ocio, espectáculos y cultura	27.990.059,73	5,67	1.536,88
Grupo 10.	Enseñanza	6.568.042,14	1,33	30,64
Grupo 11.	Hoteles, cafés y restaurantes	40.993.190,62	8,31	2.250,86
Grupo 12.	Otros bienes y servicios	37.234.300,77	7,54	2.044,47

Fuente: INE, año 2013

Por otra parte, en la tabla 6 podemos ver la carga que representa la vivienda en el presupuesto familiar, en el período comprendido entre los años 2006 y 2013, en función de la distribución porcentual de los gastos según el nivel de ingresos mensua-

les netos del hogar del Grupo 4: vivienda, electricidad, gas y otros combustibles.

No hay que olvidar que la compra de vivienda proviene generalmente de rentas del trabajo, al tiempo que se compra con dinero ajeno (entidades bancaria), por lo que el

Tabla 5
Distribución porcentual de hogares según nivel de ingresos

Ingresos	Hogares							
	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Hasta 499 euros	5,52	4,83	4,18	3,40	3,05	3,14	5,40	6,51
De 500 a 999 euros	20,23	19,80	19,00	19,30	18,75	17,71	17,86	19,45
De 1.000 a 1.499 euros	22,21	21,08	21,07	21,09	19,74	20,29	19,44	21,52
De 1.500 a 1.999 euros	16,48	16,80	16,70	18,92	16,70	15,90	17,28	18,83
De 2.000 a 2.499 euros	12,27	12,91	12,70	12,85	15,23	15,32	15,16	12,66
De 2.500 a 2.999 euros	10,05	10,59	10,95	9,31	10,04	10,81	9,82	8,33
De 3.000 a 4.999 euros	10,77	11,69	12,55	12,16	13,08	13,50	12,21	10,47
5.000 euros o más	2,47	2,30	2,85	2,96	3,42	3,34	2,84	2,23

Fuente: INE, Tabla 2.1.12. Encuesta de Presupuestos Familiares. Cantidades expresadas en tanto por ciento

Tabla 6
Carga de la vivienda en el presupuesto familiar

Ingresos	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hasta 499 euros	43,05	43,49	42,45	41,14	41,22	42,33	43,92	46,90
De 500 a 999 euros	42,09	41,44	41,44	40,13	39,90	38,99	35,89	33,99
De 1.000 a 1.499 euros	35,81	34,98	34,71	33,59	32,00	30,20	28,16	26,81
De 1.500 a 1.999 euros	32,58	32,27	31,32	30,16	29,44	27,14	25,51	24,17
De 2.000 a 2.499 euros	31,00	30,38	29,64	27,91	28,18	25,77	24,02	22,33
De 2.500 a 2.999 euros	29,78	29,25	28,78	27,20	26,24	24,40	22,24	21,42
De 3.000 a 4.999 euros	28,38	27,70	26,84	25,72	25,66	23,61	21,94	21,08
5.000 euros o más	29,20	28,24	26,92	26,00	26,99	23,09	22,28	20,92
Total	33,02	32,24	31,38	30,11	29,46	27,25	25,67	24,89

Fuente: INE Encuesta de Presupuestos Familiares. Cantidades en tanto por ciento

nivel de renta disponible es un elemento a tener en cuenta, ya que en caso contrario, aunque se adquiriera la vivienda en un momento dado, si el esfuerzo económico realizado es superior al que corresponde, no se pondrá mantener la propiedad en el tiempo.

En consecuencia, el coeficiente relativo al nivel socioeconómico será función de la renta disponible que la unidad familiar/convivencia puede destinar para la compra de la vivienda, una vez que ha satisfecho las necesidades básicas. En estos términos se expresa Salinas⁴⁶.

Es de sentido común que si debido a la adquisición de la vivienda (precio de transacción) se supera el umbral que exigen las necesidades caseras y sociales básicas, resultará que tarde o temprano la familia/unidad de convivencia, ante cualquier adversidad, no podrá hacer frente a los compromisos de pago contraídos en forma de hipoteca, y en definitiva perderá la vivienda.

⁴⁶ SALINAS DAMIÁN, E.. "Prólogo" en: DE LAMA SANTOS, F. y DE LAMA MARTÍN, F. *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria: teoría y casos prácticos*. Cádiz: Universidad de Cádiz, 2010, p.19. «Para comprar una vivienda se ha de conocer los haberes que se tiene después de pagar todos los gastos que la actividad social y necesidades caseras exige, es decir, el nivel socio-económico que permite una toma de decisión. La sociedad y las costumbres sociales hacen cambiar el nivel socio-económico, o lo que es lo mismo, la capacidad de endeudamiento del individuo».

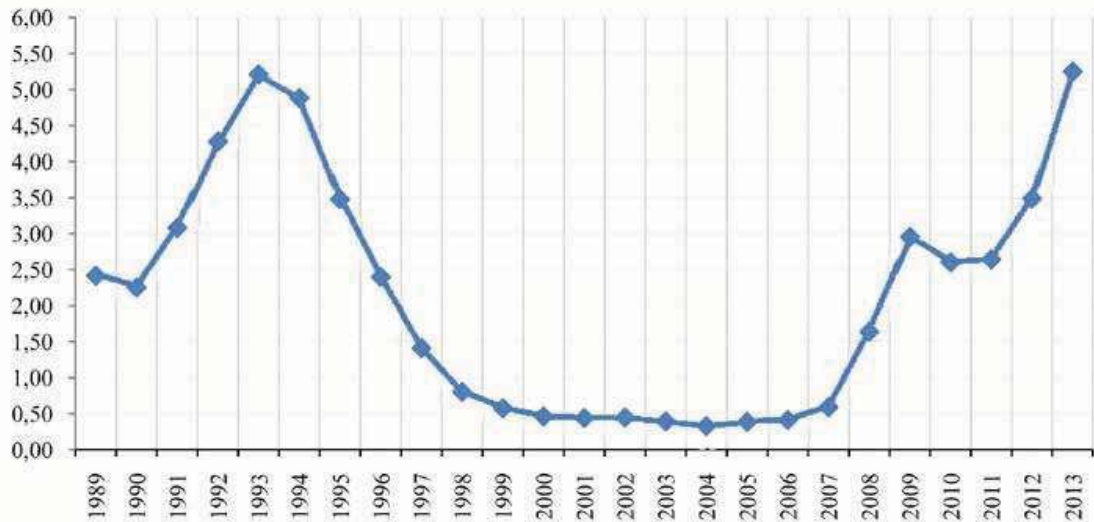
En este sentido, es clarificador el informe del INE (5/03/15) según el cual el 61,6% de las ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas en el año 2014, que ascendieron a 70.078, corresponden a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008, momento álgido de la sobrevaloración de la vivienda, existiendo abundante literatura sobre este particular.

Llegado a este punto, es de especial relevancia y actualidad la afirmación hecha en 1946 por McMichael⁴⁷, en relación con los excesos de créditos hipotecarios concedidos unidos a bajos tipos de interés.

Abundando en el tema, en la siguiente gráfica comprobamos que los créditos de dudosa devolución concedidos a las familias en el periodo comprendido entre los años 1989 y 2014, traen causa precisamente de los periodos de sobrevaloración de la vivienda (figura 3).

⁴⁷ McMICHAEL, S. L. *Tratado de tasación...* *op.cit.*, p. 23. «La propiedad inmobiliaria se relaciona estrechamente con el crédito ...[...]. Si no se concediera crédito en forma de hipoteca, la demanda de propiedades inmobiliarias sería muy inferior de lo que es, pues no cabe duda de que la falta de bonos hipotecarios restringe severamente el mercado. Por lo tanto, es fácil comprender que el préstamo hipotecario estimula la demanda y provoca el alza de los precios. Pero debe entenderse también que un exceso de crédito —excesivos préstamos hipotecarios— estimula la demanda hasta un punto en que los precios resultan fabulosos y trae como resultado un colapso».

Figura 3
Ratio de dudosis (porcentaje).
Créditos dudosos de los hogares para la adquisición y rehabilitación de viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España. Series BIE [113].

En la práctica habitual, para medir el grado de esfuerzo de la familia/unidad de convivencia en la adquisición de la vivienda se vienen utilizando dos tipos de ratios. Por una parte, el ratio obtenido en función de los ingresos que se destina a la compra de la vivienda expresado en tanto por ciento, y por otra parte, el ratio derivado del número de veces de la renta bruta que se tiene que destinar a la adquisición de la misma (figura 4).

En el primer caso, según los expertos, no es recomendable realizar esfuerzos superiores a una tercera parte de los ingresos de la unidad familiar, ya que, en caso contrario, la capacidad de pago quedaría muy mermada⁴⁸.

En cuanto al segundo ratio, hay que indicar que en el momento álgido de la sobrevaloración (año 2006-2007) se nece-

sitaba aproximadamente 7,6 veces la renta bruta anual para afrontar la adquisición de la vivienda, cuando el ratio recomendado por los expertos se sitúa en torno a 3,8-4 años de salario.

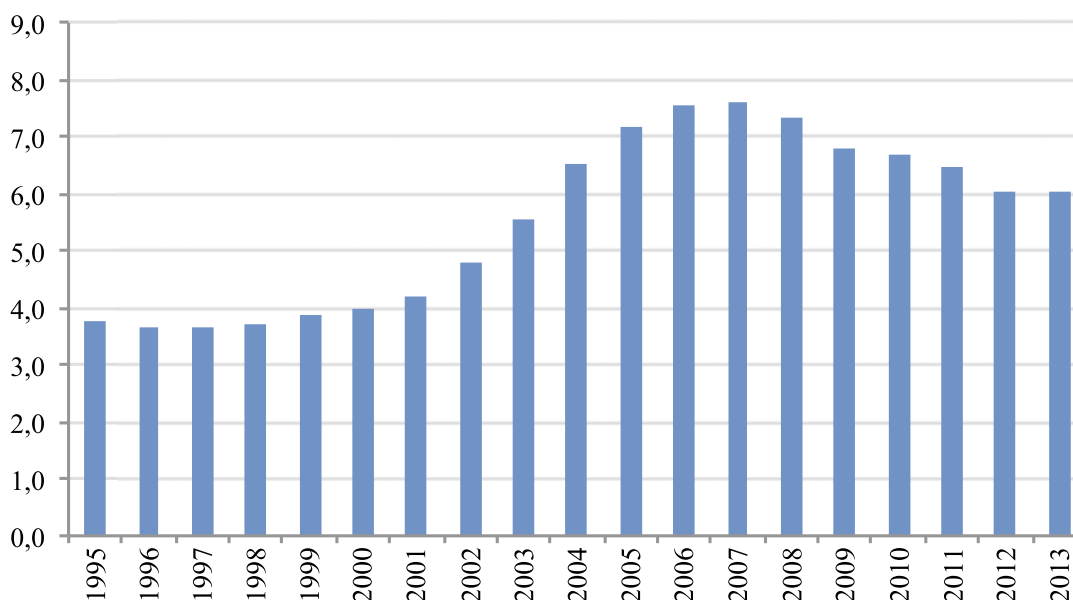
Llegado a este punto, y antes de establecer las conclusiones finales, conviene detenernos en el método de comparación utilizado por la práctica totalidad de los tasadores, para determinar el valor de vivienda.

En relación con este método, Fernández Pirla⁴⁹, enfatiza en el problema de fijar los criterios que permitan al tasador acometer la homogeneización de los testigos y

⁴⁸ SAN MARTÍN VARÓ, A. "La relación entre el precio de la vivienda y la tensión entre oferta y demanda". *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Seminario de Urbanismo III. 1998, p. 22.

⁴⁹ FERNÁNDEZ PIRLA, S. *Valoración de bienes inmuebles*. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos. Madrid, 1992, p. 24. «En la comparación con otros inmuebles similares también se hace preciso extremar la prudencia, ya que los precios de venta que nos pueda proporcionar el mercado en un determinado instante pueden ser producto de la necesidad o urgencia de vender o por el contrario, en procesos especulativos, consecuencia de un auge temporal y no reflejar, por tanto, el verdadero valor».

Figura 4
Accesibilidad a la vivienda Ratio: precio de la vivienda / renta bruta por hogar



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España. Series BIE [99]. Precio medio de una vivienda libre de 93,75 m² construidos dividido por la renta bruta estimada del hogar mediano.

obtener unos resultados suficientemente razonables. Asimismo hace referencia a la complejidad para interpretar al mercado al ser éste relativamente libre, más bien opaco, imperfecto y en cierta medida forzado donde no siempre se encuentra en equilibrio la oferta y la demanda.

Por su parte, Roca⁵⁰ pone de manifiesto que no se puede ofrecer una metodología objetiva que se pueda aplicar universalmente para la homogeneización de las muestras en la aplicación del método de comparación, sino que se dependerá de la experiencia de tasador.

Asimismo, en relación con la objetividad del método de comparación expresa que se ha intentado llegar a ella en su aplicación práctica sin éxito⁵¹.

En este mismo artículo, Roca se postula por la utilización de modelos de regresión y modelos de precios hedónicos con objeto de enfrentar la inducción comparativa con el método deductivo, a partir de la teoría de la localización espacial y de la disciplina urbana, corroborando empíricamente la veracidad de los resultados obtenidos⁵².

de mercado, tal y como es mayormente aplicado, se encuentra en el llamado principio de sustitución:

“El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares característica sustitutivos de aquél” (38).

Dicho principio se ha intentado objetivar en su aplicación práctica, con notorio poco éxito, por diversos autores, entre los cuales yo mismo no soy una excepción (39). La metodología de comparación, inherente al “principio” de sustitución, descansa en un empirismo difícilmente justificable en sí mismo.

(39) Un ejemplo de este intento fracasado de objetivar el método de comparación de mercado se encuentra en mi obra Manual de Valoraciones Inmobiliarias. Ariel, Barcelona, 1986, en su capítulo V».

⁵² *Ibid.*, p. 16-17. «Es necesario contraponer a la simple inducción comparativa el método deductivo

⁵⁰ ROCA CLADERA, J. *Manual de valoraciones ... op. cit.*, p. 67.

⁵¹ ROCA CLADERA, J. “La valoración inmobiliaria... *op. cit.*”, p. 16. «El fundamento del método de comparación

Por último, es interesante la opinión que le merece el método de comparación a Medina Dávila-Ponce de León⁵³, después de un prolífico desarrollo profesional en el campo de la tasación:

«Todo aquel, ya sea Sociedad de Tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, tenga o no prestigio y nombre en el mercado, como todo técnico valorador independiente debidamente cualificado que pretenda mediante la aplicación directa del Método de Comparación, justificar el valor de un determinado bien en el mercado secundario, aunque actúe con la más estricta ética y profesionalidad, está incurriendo en un altísimo grado de subjetividad y falta inconsciente de objetividad».

Como colofón de lo anteriormente expuesto, cabría hacerse la siguiente pregunta: ¿ha sido capaz el método de comparación y las técnicas basadas en la comparación del mercado (regresión múltiple, precios hedónicos y redes neurales artificiales) de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda que se ha producido en el período comprendido entre 2003 y 2008?

Por otra parte, es de comprender que con porcentajes de sobrevaloración inferiores al 30% no se hubiera hablado de estallido de la burbuja inmobiliaria, hecho que hoy en día nadie pone en duda.

de proponer un modelo explicativo [...]. Para ello la definición estadística del valor de mercado, como precio más probable de formación/explicación de precios hedónicos, basados en un estudio concienzudo y continuado del mercado inmobiliario, es probablemente el instrumento técnico más adecuado para acercar la valoración de mercado a la finalidad última de alcanzar un conocimiento objetivo de la realidad».

⁵³ MEDINA DÁVILA-PONCE DE LEÓN. E. *Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*. Madrid: Dykinson, S.L., 2003, p. 103.

Conclusiones

De lo anteriormente expuesto se deducen una serie de conclusiones de hondo calado en la valoración inmobiliaria, que nos ayudará a comprender mejor la realidad de esta disciplina, al tiempo que nos servirá para proponer actuaciones de mejora en la valoración de la vivienda.

A modo de resumen, por su relevancia se mencionan los siguientes aspectos:

- La localización en la que se incluye, entre otras cualidades, el nivel de renta disponible del entorno, es la cualidad extrínseca más influyente en la valoración de la vivienda. Esta circunstancia está en concordancia con la llamada *accesibilidad* (proximidad al CCN), *jerarquización social del entorno*, y *cualificación del espacio urbano* defendida por multitud de investigadores.
- La financiación de la vivienda, unida a la inseguridad laboral tienen una influencia considerable en el precio de venta de la vivienda. Por otra parte, no hay que olvidar la advertencia de McMichael (véase nota 47): excesivos créditos hipotecarios, unido a bajos tipos de interés trae como consecuencia el aumento del precio de la vivienda y como consecuencia el colapso. Es decir, la renta disponible del hogar determinará el componente económico máximo que se puede destinar a la adquisición de la vivienda.
- El método de comparación es utilizado por la gran mayoría de los tasadores. No obstante, la técnica basada en la comparación no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda durante la burbuja inmobiliaria originada en el período 2003-2008.

A tenor de los resultados obtenidos (sobrevaloración de la vivienda, porcenta-

je elevado de embargos, grado de esfuerzo excesivo del gasto de la vivienda en la economía domestica, etc.), resulta necesario cuestionar el método de comparación, y en su lugar investigar en nuevos modelos de valoración, que partiendo de las cualidades de valor, las definan inequívocamente, al tiempo que parametricen estas cualidades, eliminando al máximo la subjetividad, con objeto de determinar el valor real de la vivienda, cuya importancia, tanto desde el punto de vista particular como del interés general, está refrendada en el artículo 47 de nuestra Constitución.

Bibliografía

- ALCÁZAR MOLINA, M. G. (2012). *Manual de valoración inmobiliaria*. Delta publicaciones. Collado Villalba. 489 págs.
- ALONSO, W. (1964). *Location and Land Use*. Harvard University Press. Cambridge. 204 págs.
- BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE). Eurosystem Household Finance and Consumption Survey (HFCS). *Statistics paper series, n°2/april 2013. Results from the first wave*. Tabla 1.2. p. 13.
- BERNAT FALOMIT, J. (1997). “Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias”. En CT/Catastro n° 27. 16 págs.
- CABALLER MELLADO, V. (2002). “Nuevas tendencias en la valoración territorial”. En CT/Catastro. n°45. 11 págs.
- CARIDAD Y O CERÍN, J. M., NUÑEZ TABALES J. M., CEULAR VILLAMANDOS, N. (2008). “Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas”. En CT/Catastro. n° 62. 16 págs.
- CHICA OLMO, J. (1986) *Teoría de las variables regionalizadas. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada. Granada. 147 págs.
- CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. *Boletín Oficial del Estado*, de 29 de diciembre de 1978, n° 311, p. 29320.
- DE LAMA SANTOS, F. Y DE LAMA MARTÍN, F. (2010). *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria. Teoría y casos prácticos*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz. Cádiz. 463 págs.
- DERYCKE, P. H. (1971). *La economía urbana*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. 271 págs.
- ESPAÑA. REAL DECRETO, de 8 de julio de 1922, por el que se aprueba el Reglamento provisional para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921. *Gaceta de Madrid*, de 28 de julio de 1922, n° 209, p. 365.
- ESPAÑA. REAL DECRETO de 10 de octubre de 1924. *Gaceta de Madrid*, de 15 de octubre de 1924, n° 289, p. 258.
- ESPAÑA. DECRETO 2131/1963, de 24 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal. *Boletín Oficial del Estado*, de 6 de septiembre de 1963, n° 214, p. 13092.
- ESPAÑA. REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, de 16 de enero de 1979, n° 14, p. 1022.
- ESPAÑA. ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de abril de 2003, n° 85, p. 13686.
- FERNÁNDEZ DURÁN, L. et al. (2012). “Incidencia de la localización en el precio de la vivienda a través de un modelo de red neuronal artificial. Una aplicación a la ciudad de Valencia”. En CT/Catastro n° 74. 19 págs.

- FERNÁNDEZ PIRLA, S. (1992). *Valoración de bienes inmuebles*. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos. Madrid. 286 págs.
- FERRANDO COREL, J. V. (2012). *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Ed. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia. 198 págs.
- GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. (2004). “La inteligencia artificial aplicada a la valoración de inmuebles”. Un ejemplo para valorar Madrid. En CT/Catastro nº 50. 17 págs.
- GARCÍA RUBIO, N. (2004). Desarrollo y aplicación de redes neuronales artificiales al mercado inmobiliario: aplicación a la ciudad de Albacete. Tesis Doctoral. Universidad de Castilla-La Mancha.
- GUIGOU, J. L. (1975). *Théorie économique et utilisation de l'espace*, Cujas. Paris.
- HAIG, R. M. (1968). *Análisis de las estructuras territoriales*. Gustavo Gili. Barcelona. 476 págs.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Hipotecas inmobiliarias constituidas. <http://www.ine.es/jaxi/tabla.do?type=pcaxis&path=/t38/bme2/t30/p149/l0/&file=0907001.px> (Consulta: 30 de abril de 2015).
- MARTÍN GUTIÉRREZ, J. et al. (2005). “Aplicación de las redes neuronales artificiales al campo de la valoración inmobiliaria”. En Mapping, nº 104. 7 págs.
- MCMICHAEL, S. L. (1949). *Tratado de tasación. La técnica de estimar comercial y legalmente el valor de inmuebles y otros bienes*. Labor. Buenos Aires. 672 págs.
- MEDINA DÁVILA-PONCE DE LEÓN, E. (2003). *Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*. Dykinson. Madrid. 635 págs.
- MILLS, E. S. (1972). Urban Economics. Scott Foreman. Illinois. 277 págs.
- MORAL GONZÁLEZ, J. (1991). *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. Ariel Economía, Barcelona. 348 págs.
- MUTH, R. F. (1969). *Cities and housing* UP. Chicago. 355 págs.
- NUÑEZ TABALES, J. CARIDAD Y OCERIN, J. M. Y CEULAR VILLAMANDOS, N. (2009). *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Editorial Comares. Granada. 178 págs.
- ONU (1948). Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948. Artículo 25, apartado 1.
- ONU (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado por la Asamblea General mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1966, y entrada en vigor el 3 de enero de 1976. Artículo 11.
- REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 142 de 1994 por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. *Diario Oficial* 41.433 del 11 de julio de 1994.
- RICHARDSON, H. W. (1975). *Economía del urbanismo*. Alianza Editorial. Madrid. 211 págs.
- ROCA CLADERA, J. (1986). *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Ariel economía. Barcelona. 219 págs.
- (1997). “La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?”. En CT/Catastro nº 27. 12 págs.
- SALINAS DAMIÁN, E. (2012) *Tasación de bienes inmuebles*. Universidad Politécnica de Valencia. Valencia. 229 págs.
- SAN MARTÍN VARÓ, I. (1998). Precios y accesibilidad familiar a la vivienda. Seminario de Urbanismo III. *El precio de la vivienda y la formación del hogar*. 12 págs.
- SILVÁN MARTÍNEZ, L. J. (2006). *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradic-*

torias. Peritaciones judiciales. Dykinson. Madrid. 548 págs.

VERGÉS ESCUÍN, R. (1998). El precio de la vivienda urbana. Seminario de Urbanismo III. El precio de la vivienda y la formación del hogar. Barcelona. 28 págs.

VON THÜNEN, J. H. (1926). Der Isoliert Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationaloökonomie. Hamburgo. 671 págs.

WINGO, L. (1972). Transporte y suelo urbano. Ed. Oikos-TAU Col. Urbanismo. Barcelona. 142 págs.

ANEXO N°2. REVISTA CyTET

La necesidad de nuevas propuestas metodológicas de valoración en la vivienda

Joaquín CATALÁ ALÍS (1) & José Vicente FERRANDO CORELL (2)
& Felipe Antonio DE LAMA SANTOS (3)

(1) Catedrático de Proyectos de Ingeniería Civil. Universidad Politécnica de Valencia &
(2) Dr. Arquitecto-Profesor Titular de Arquitectura Legal, Legislación Urbanística y Valoraciones. UPV &
(3) Doctorando en la UPV. Jefe de Urbanismo e Inventario de la Gerencia de Área Sur. Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif).

RESUMEN: En España existe una arraigada tradición de vivienda en propiedad que alcanza el 82,7%, su adquisición tiene una incidencia cuantitativa relevante en el presupuesto de la economía familiar/unidad de convivencia, ya que en la mayoría de las ocasiones se compra con dinero ajeno.

Constatamos que, por la sola aplicación de los métodos de valoración tradicionales, no se detecta la posible distorsión del mercado. Asimismo se observa que se puede formular un valor sin saber de qué se trata y dónde radica. Todo ello merece una reflexión serena. En la propuesta metodológica del presente trabajo, se ha recurrido a la opinión directa de 53 expertos del sector mediante la aplicación del método delphi, contrastando la teoría del valor refrendada por multitud de autores e investigadores con la práctica profesional habitual.

Se concluye la necesidad de identificar las cualidades que dotan de valor a los objetos, por las que se le reconocen como bienes, para proceder a su parametrización y posterior aplicación de las pertinentes formulaciones para su cálculo. De entre la diversidad de parámetros se ha tratado el correspondiente al nivel socioeconómico en la determinación del valor de la vivienda.

DESCRIPTORES: Vivienda. Valoración de la vivienda. Cualidades de valor. Nivel socioeconómico. Burbuja inmobiliaria.

1. Introducción

Después de lo acaecido en los últimos años en el sector inmobiliario, y en particular en la vivienda, ha llegado el mo-

mento de reflexionar sobre la valoración de este inmueble, tanto desde el punto de vista metodológico, como desde la práctica habitual, intentando conciliar ambos extremos: teoría del valor por un lado y experiencia profesional por otro.

Recibido: 11.08.2015 ; Revisado: 08.10.2015.
Correo electrónico: jcatala@cst.upv.es;
ferrando@urb.upv.es; fdelama@gmail.com.

Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus enriquecedores comentarios.

Nos encontramos en un mundo en continua transformación, en el que día a día se incorporan nuevas tecnologías. No obstante, la teoría del valor en cuanto a la formación de los valores urbanos se refiere, en la que destacan los tres principios básicos que a lo largo del tiempo han ido asumiendo los economistas urbanos: la teoría de la accesibilidad, la teoría de la cualificación urbanística del espacio urbano, y la teoría de la jerarquización social del mismo (cfr. ROCA, 1986: 27-36), ha permanecido prácticamente invariante durante décadas, con independencia de que la incorporación de la informática a esta disciplina haya facilitado enormemente el tratamiento de la información, al tiempo que han proliferado técnicas de valoración basadas en la comparación tales como: el análisis multicriterio, los precios hedónicos, las redes neuronales artificiales, o la teoría de las variables regionalizadas (Geoestadística) entre otras.

La importancia de la valoración tiene su fundamento en la arraigada tradición de la vivienda en propiedad en España, por una parte, y en la incidencia de la compra de este inmueble en el presupuesto familiar¹ por otra. Según el Banco Central Europeo resulta que la estructura de la propiedad de la vivienda en España alcanza el 82,7%, de los cuales el 55,9% corresponde al pleno dominio, y el 26,8% restante está gravada con hipoteca. En cuanto a países de la zona euro, el porcentaje en propiedad es muy inferior, situándose en el 60,1% (cfr. BANCO CENTRAL EUROPEO, 2013:13).

Hay que tener en cuenta que la compra de la vivienda generalmente se realiza con dinero ajeno (entidad bancaria), al tiempo que en la mayoría de los casos, los ingresos de los compradores potenciales provienen de rentas de trabajo, de forma que la renta disponible de la unidad familiar/convivencia, es un elemento esencial a tener en cuenta. El hogar que no se adapta a esta premisa terminará perdiendo la vivienda al no poder hacer frente a los pagos acordados². En este sentido, se expresa Salinas:

«Para comprar una vivienda se ha de conocer los haberes que se tiene después de pagar todos los gastos que la actividad social y necesidades caseras exige, es decir, el nivel socio-

económico que permite una toma de decisión. La sociedad y las costumbres sociales hacen cambiar el nivel socio-económico, o lo que es lo mismo, la capacidad de endeudamiento del individuo» (DE LAMA, 2010: 19).

Si nos detenemos en el período comprendido entre los años 2003 y 2008 nos asaltan las primeras dudas en la relación que ha existido entre la teoría del valor, representada por las cualidades de valor de la vivienda, y la puesta en práctica de dicha teoría por los profesionales del sector, representada en el informe de valoración. Así, cabría hacerse las siguientes preguntas: ¿qué métodos de valoración se aplican en la práctica habitual?, ¿cuáles son las cualidades de valor que hay que tener en cuenta al valorar la vivienda?, ¿ha existido sobrevaloración de la vivienda en este período?, es decir: se ha pagado por la vivienda más de lo que vale, ¿han detectado los métodos tradicionales la sobrevaloración de la vivienda en este período? ¿qué grado de subjetividad tiene la valoración? ¿qué grado de subjetividad tiene la elección de los testigos utilizados en la valoración? ¿cómo afecta el nivel de renta disponible, la financiación, la tasa de paro o la inseguridad laboral en la compra de la vivienda? etc.²

Para dar respuesta a estas y a otras preguntas se ha recurrido a la opinión de expertos del sector.

En consecuencia con lo anterior, el objeto del presente trabajo es analizar las respuestas dadas por los expertos que desarrollan su actividad en la valoración, extrayendo las conclusiones pertinentes, con la finalidad de analizar si es necesario plantearse nuevas propuestas metodológicas de valoración de la vivienda para no volver a caer en errores del pasado reciente.

2. Participación de expertos del sector

Con objeto de analizar determinadas cuestiones relevantes en la valoración de la vivienda, se ha considerado oportuno recabar la opinión de expertos del sector, con la finalidad de confirmar la influencia de las cuali-

¹ En el año 2007, momento álgido de la sobrevaloración de la vivienda, se necesitaba destinar a la compra de la vivienda 7,6 veces el salario bruto de la unidad familiar/convivencia, cuando el ratio recomendado por los expertos se sitúa alrededor de 3,8 a 4 años de salario bruto.

² El 61,6% de las ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas en el año 2014, que según fuentes del INE ascienden a 70.078 unidades, corresponden a hipotecas constituidas entre 2005 y 2008, período más elevado de la sobrevaloración de la vivienda.

dades de la vivienda en la valoración de la misma y proponer, en función de los resultados obtenidos, una línea de investigación.

La opinión de los expertos se ha llevado a cabo mediante la aplicación del *método delphi*³, garantizándose en todo momento el anonimato de las respuestas dadas por los participantes, con el propósito de obtener el consenso de opinión más fidedigno de un grupo de expertos a las cuestiones planteadas (cfr. LANDETA, 1999: 39).

A tal efecto, se ha propuesto una encuesta relativa a la vivienda, por título «determinación de las cualidades que influyen en la valoración de bienes inmuebles» que ayudará a profundizar en el estado de la cuestión, teniendo dicha encuesta un doble objetivo:

1. Recabar de primera fuente la opinión de expertos que desarrollan su actividad dentro del sector inmobiliario en el campo de la valoración.
2. Contrastar que la línea de investigación inicialmente propuesta sobre la determinación de las cualidades que influyen en la valoración de los bienes inmuebles, y en concreto sobre las relativas a la vivienda, y más específicamente sobre la influencia del nivel socioeconómico en la valoración de la vivienda, es adecuada para acometer la investigación prevista, y en su caso, plantear nuevas propuestas metodológicas de valoración.

La selección de expertos, en su dimensión cualitativa, se ha realizado en función de la experiencia profesional y posición académica. Se ha procurado elegir a los expertos de forma que compongan una muestra representativa de investigadores y profesionales que desarrollan su actividad en el campo relacionado con la valoración inmobiliaria, contemplándose los siguientes grupos:

- Investigadores, profesores de universidad y autores de publicaciones relacionados con la valoración inmobiliaria.
- Profesionales que desarrollan su actividad en sociedades de tasación homologadas por el Banco de España y consultores del sector inmobiliario.

³ Es una técnica de previsión grupal que se alimenta del juicio de expertos, mediante un proceso metódico e iterativo que busca la opinión, y si es posible el consenso del grupo participante.

- Profesionales independientes pertenecientes a colegios profesionales, y a asociaciones periciales de tasación que desarrollan su actividad en el ámbito de la valoración inmobiliaria.

En su dimensión cuantitativa, la elección del panel de expertos se ha llevado a cabo en función de los recursos medios y tiempo disponible.

En el proceso han participado un total de 53 expertos⁴. Aunque es difícil encuadrar a los panelistas en un campo de acción determinado, dado que alguno de ellos pertenecen simultáneamente a varios grupos, a efectos informativos, se indica a continuación la distribución de los participantes:

- Expertos vinculados a la universidad con publicaciones en la materia (30%).
- Expertos vinculados a sociedades de tasación homologadas por el Banco de España y consultoras inmobiliarias (43%).
- Expertos independientes (27%).

La encuesta global está formada por 33 preguntas de las que se han elegido 27 en el presente trabajo.

En la cumplimentación de la encuesta se ha recabado información de los expertos en tres fases, proporcionando en la segunda de ellas las respuestas dadas por los panelistas en la fase anterior con objeto de facilitar el consenso. El proceso se inició el 4 de abril de 2014 y se finalizó el 15 de enero de 2015. En general los expertos han argumentado sus respuestas, aportando un total de 819 comentarios.

2.1. Contenido de la encuesta y respuestas dadas al cuestionario

Con objeto de agilizar y facilitar su visión global, junto con la encuesta lanzada a los expertos se han incluido las respuestas obtenidas para cada pregunta, indicando el número de veces que ha sido adoptada por cada experto, así como el porcentaje que representa la opción elegida, utilizando para ello el siguiente código:

⁴ Al final de la bibliografía se cita a los expertos que han participado en el proceso.

nº		%	
39	número de respuestas dadas por los expertos a cada pregunta.	73,6	Porcentaje de las respuestas respecto al total de participantes.

Pregunta 1. Qué método o métodos de valoración utiliza para calcular el valor de una vivienda en el mercado libre, en el supuesto de estar libre de inquilinos.

	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%			
Comparación	49	92,5	Coste	19	35,8	Residual	8	15,1	Actualización de rentas	5	9,4
Análisis cualitativo	4	7,5	Otros métodos	Geoestadística y econometría espacial; análisis multicriterio, regresión múltiple							
En blanco	2	3,8	Knn-vecinos								

Pregunta 2. Señale de entre las cualidades que se indican a continuación aquellas que según su criterio influyen, en mayor o menor medida, en la valoración de la vivienda.

	nº	%		nº	%		nº	%
Superficie construida	49	92,5	Cualidades de la vivienda	45	84,9	Antigüedad	45	84,9
Estado de conservación	47	88,7	Carpintería interior	8	15,1	Carpintería exterior	9	17,0
Aparatos sanitarios	6	11,3	Grifería	5	9,4	Solado	7	13,2
Puerta de entrada	5	9,4	Instalación eléctrica	10	18,9	Instalación de agua	7	13,2
Calefacción	19	35,8	Refrigeración	11	20,8	Instalación de gas	8	15,1
Vídeo portero	3	5,7	Armarios empotrados	9	17,0	Armarios en cocina	8	15,1
Orientación de la vivienda	28	52,8	Altura (planta) vivienda	31	58,5	Aislamiento acústico	8	15,1
Aislamiento térmico	9	17,0	Separación entre viviendas	4	7,5	Acabado de fachada	11	20,8
Ascensor	40	75,5	Cualidades del portal	8	15,1	Existencia portería	4	7,5
Nivel de renta disponible	40	75,5	Proximidad al centro	31	58,5	Ancho de calle	10	18,9
Tipo de calle (peatonal, traf.)	26	49,1	Calidad de urbanización	26	49,1	Facilidad de localización	9	17,0
Calidad edificios entorno	20	37,7	Comunicaciones	26	49,1	Equipamiento escolar	19	35,8
Equipamiento deportivo	17	32,1	Equipamiento social	12	22,6	Zonas verdes y parques	23	43,4
Proximidad zona de compras	15	28,3	Domótica	5	9,4	Calificación energética	10	18,9

Pregunta 3. Indique otras cualidades que según su criterio influyen en la valoración de la vivienda y que no están contenidas en el apartado anterior.

	nº	%		nº	%		nº	%
Localización / ubicación	22	41,5	Vistas	8	15,1	Relación sup. útil/sup. const.	5	9,4
Programa (dormitorios, baños)	23	43,4	Terraza	5	9,4	Equipamiento	4	7,5
Protección/catalogación	2	3,8	Trastero	5	9,4	Vivienda exterior/interior	7	13,2
Reformas	9	17,0	Ruidos	3	5,7	Flexibilidad funcional	3	5,7
Situación mercado	9	17,0	Garaje	9	17,0	Tipología vivienda	5	9,4
Otras cualidades	Cuota de comunidad, tipos de interés, disponibilidad de crédito, tamaño y tipo de ciudad (interior playa), situación jurídica, situación urbanística, afecciones socioeconómicas.							

Pregunta 4. Indique por orden de importancia, de mayor a menor, cuatro (4) cualidades de entre las señaladas en los apartados 2 y 3.

1. Superficie	3. Antigüedad, estado de conservación y calidades de la vivienda
2. Localización y entorno/situación	4. Nivel de renta disponible

Pregunta 5. En el supuesto de aplicar el método de comparación, y teniendo en cuenta las cualidades indicadas en el apartado anterior, según su criterio, entre qué valores oscilan los coeficientes de ponderación de los testigos con respecto a la vivienda objeto de valoración.

	Coeficientes		%	
Superficie construida	0,81	a	1,22	35,6
Localización y entorno/ubicación	0,85	a	1,17	49,1
Antigüedad	0,83	a	1,23	26,4
Estado de conservación	0,78	a	1,17	30,2
Calidades de la vivienda	0,82	a	1,19	20,8

Pregunta 6. Considera que el precio de venta de la vivienda ha estado sobrevalorado en el periodo comprendido entre 2003 y 2008, con carácter general, en un porcentaje:

	nº		%		nº		%		nº		%	
Mayor de 30%	27	50,9	Entre el 15% y el 30%	14	26,4	Menor del 15%	1	1,9				
No ha tenido sobrevaloración	6	11,4	En Blanco	5	0,9							

Pregunta 7. Considera que el precio de venta de la vivienda está actualmente sobrevalorado.

	nº		%		nº		%		nº		%	
Si	25	47,2	No	25	47,2	No sabe/no contesta	2	3,7	En blanco	1	1,9	

Pregunta 8. Cómo considera los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras en la valoración de la vivienda obtenida por aplicación del método de comparación.

	nº		%		nº		%		nº		%	
Muy subjetivos	11	20,8	Bastantes subjetivos	12	22,6	Algo subjetivos	18	34,0	Nada subjetivos	5	9,4	
En blanco	5	9,4										

Pregunta 9. Considera que dos tasadores que valoren la misma vivienda, aplicando el mismo método de valoración pero distinto programa informático llegarán al mismo valor.

	nº		%		nº		%		nº		%	
Si	17	32,1	No	25	47,1	No sabe/no contesta	10	18,9	En blanco	1	1,9	

Pregunta 10. Considera que la valoración inmobiliaria es objetiva; es decir, que el resultado obtenido no depende del tasador.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si es objetiva	19	35,9	No es objetiva	27	50,9	No sabe/ no contesta	5	9,4	En blanco	2	3,8

Pregunta 11. Cómo considera a los testigos obtenidos del mercado de la oferta en el método de comparación:

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Muy fiables	3	5,7	Bastante fiables	8	15,1	Fiables	19	35,8	Poco fiables	15	28,3
Nada fiables	3	5,7	En blanco	5	9,4						

Pregunta 12. Considera que los testigos elegidos al utilizar técnicas comparativas (comparación, multicriterio, precios hedónicos, redes neuronales artificiales, etc., tienen influencia en el valor final de la vivienda.

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyentes	19	35,9	Bastante influyentes	27	50,9	Poco influyentes	2	3,8
Nada influyentes	1	1,9	En blanco	4	7,5			

Pregunta 13. Considera que el precio de la vivienda obtenido aplicando los métodos de valoración incluidos en la Orden ECO/805/2003 y modificaciones posteriores, refleja un valor real.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	26	49,0	No	16	30,2	No sabe/no contesta	9	17,0	En blanco	2	3,8

Pregunta 14. Considera que el valor de la vivienda obtenido aplicando el método de comparación incluido en el Reglamento de valoración de la Ley de Suelo (R.D. 1492/2011) refleja un valor real.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	22	41,5	No	18	34,0	No sabe/no contesta	12	22,6	En blanco	1	1,9

Pregunta 15. Considera que se debería modificar la Orden ECO/805/2003 para adecuar los métodos de valoración (método de coste, método de comparación, método residual estático y dinámico, y método de actualización de rentas) a la realidad del mercado inmobiliario.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	15	28,3	No	23	43,4	No sabe/no contesta	13	24,5	En blanco	2	3,8

Pregunta 16. Considera que se debería modificar el método de comparación incluido en el Reglamento 1492/2011 de la ley de Suelo, para calcular el valor de la vivienda en suelo urbanizado para adecuar este valor a la realidad del mercado inmobiliario.

	<u>nº</u>	<u>%</u>	<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>	
Si	19	35,8	No	18	34,0	No sabe/no contesta	12	26,4	En blanco	2	3,8

Pregunta 17. Considera que el nivel de renta disponible de la unidad familiar en la compra de la vivienda es:

	<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>
Muy influyente	39	73,6	Bastante influyente	13	24,5	Poco influyente	0	0,0
Nada influyente	0	0,0	En blanco	1	1,9			

Pregunta 18. Considera que actualmente los tasadores inmobiliarios son independientes.

	<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>
Si	17	32,1	No	26	49,0	No sabe/no contesta	10	18,9

Pregunta 19. Considera que la valoración inmobiliaria es:

	<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>
Muy subjetiva	5	9,4	Bastante subjetiva	18	34,0	Algo subjetiva	22	41,5
Nada subjetiva/es objetiva	7	13,2	En blanco	1	1,9			

Pregunta 20. En el caso de que considere que la valoración inmobiliaria es en algún grado subjetiva, indicar los motivos:

	<u>nº</u>	<u>%</u>		<u>nº</u>	<u>%</u>	
Debido a la formación del tasador	31	58,5	Debido al método de valoración empleado	26	49,1	
Indicar otras causas	Tasador	4	7,5	Presiones externas	3	5,7
	Falta estudio mercado	3	5,7	Interpretación de datos	3	5,7
	Solicitante	3	5,7	En blanco	6	11,3

Y además: dependencia tasadora; falta dedicación científica; desconocimiento de las prestaciones; desconocimiento de la zona; abundancia de teóricos; estado de revista del inmueble; motivación de la valoración; honorarios bajos; contexto económico; criterios Sociedad de Tasación; experiencia del tasador; heterogeneidad del bien; metodología que no tiene en cuenta el factor tiempo; finalidad de la valoración; volatilidad de precios.

Pregunta 21. Considera que el tasador debería tener una titulación universitaria específica en valoración inmobiliaria.

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	34	64,2	No	14	26,4	No sabe/no contesta	5	9,4

Pregunta 22. Considera que dos tasadores de igual formación llegarán a un mismo valor de la vivienda.

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	18	34,0	No	31	58,5	No sabe/no contesta	3	5,6	En blanco	1	1,9

Pregunta 23. Considera que se cumple la expresión: «la vivienda vale lo que se paga por ella».

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Si	11	20,7	No	38	71,7	No sabe/no contesta	3	5,7	En blanco	1	1,9

Pregunta 24. Considera que la financiación de la vivienda (bancos-tipos de interés) respecto al precio de venta de la misma es:

	nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyente	29	59,2	Bastante influyente	14	28,6	Poco influyente	3	6,1
Nada influyente	2	4,1	En blanco	1	2,0			

Pregunta 25. Cree que los factores demográficos y el movimiento migratorio influyen en el precio de la vivienda.

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	40	81,6	No	6	12,3	No sabe/no contesta	3	6,1

Pregunta 26. Considera que la tasa de paro y la inseguridad laboral respecto al precio de venta de la vivienda es:

	nº	%		nº	%		nº	%		nº	%
Muy influyente	25	51,0	Bastante influyente	20	40,8	Poco influyente	3	6,1	Nada influyente	1	2,1

Pregunta 27. ¿Está directamente relacionado el valor de mercado de la vivienda con la financiación?

	nº	%		nº	%		nº	%
Si	36	73,5	No	8	16,3	No sabe/no contesta	5	10,2

2.2. Análisis individualizado de las respuestas dadas al cuestionario

En este apartado se hace un breve análisis del resultado de la encuesta. Se considera que existe *consenso* cuando la respuesta ha sido refrendada por más del 70% de los participantes. Asimismo se indican las cuestiones que no han alcanzado el consenso necesario entre los expertos, denominándose *no consenso*. Por otra parte, existen determinadas preguntas de carácter abierto cuya finalidad es obtener una opinión fundada del experto, en estos casos, el código para catalogar la respuesta es *opinión conjunto*. Por último, hay otro grupo de respuestas que han tenido escasa participación, bien porque se ha señalado la opción no sabe/no contesta, o bien porque se ha dejado la respuesta en blanco en un porcentaje en su conjunto superior al 20%, catalogándose éstas como *no interesa*.

A continuación se describen las respuestas a las preguntas formuladas:

- **Respuesta 1 (consenso)**. La práctica totalidad de los expertos (92,5%) se decantan por el método de comparación para calcular el valor de una vivienda en el mercado libre; un 35,8% apuesta por el método del coste; en menor porcentaje apuntan al método residual (15,1%), método de actualización de rentas (9,4%) y análisis cualitativo (7,5%); y por último, de forma testimonial, se citan otros métodos: geoestadística y econometría espacial, catastro, análisis multicriterio, regresión múltiple, y knn-vecinos. Finalmente el 3,8% de los encuestados dejan en blanco esta pregunta.
- **Respuesta 2 (opinión conjunto)**. Por orden de importancia, de mayor a menor, los expertos han optado por las siguientes cualidades:
 1. Superficie construida.
 2. Estado de conservación.
 3. Calidades de la vivienda y antigüedad.
 4. Nivel de renta disponible⁵ y ascensor.

⁵ En relación con la cualidad nivel de renta disponible, cabe resaltar que en la primera ronda se señaló en 22 ocasiones, y tras solicitar aclaración en relación con la respuesta dada a la pregunta 17, el número se ha elevado a 40. Por supuesto, el nivel de renta disponible se refiere al entorno (jerarquización social) y no a una persona o unidad de convivencia en concreto.

⁶ La superficie construida se ha señalado un total de 40 veces: 22 ocasiones en primer lugar, 11 veces en segundo lugar, 4 en tercer lugar y 3 en cuarto lugar.

⁷ La localización, en sus diversas denominaciones (entorno, situación, barrio), se ha marcado un total de 34 veces: 21 ocasiones en primer lugar, 6 en segundo lugar, 4 en tercer lugar y 3 en cuarto lugar.

Y en menor medida: proximidad al centro y altura de la vivienda, calidad de urbanización, comunicaciones y tipo de calle, etc.

- **Respuesta 3 (opinión conjunto)**. Entre las cualidades citadas destacan la localización/ubicación y el programa (dormitorios y baños).
- **Respuesta 4 (consenso)**. Según los expertos, las cualidades más influyentes, por orden de prioridad, son las siguientes: 1. Superficie construida⁶; 2. Localización, entorno, situación⁷; 3. Antigüedad⁸. Estado de conservación⁹. Calidades de la vivienda¹⁰ y 4. Nivel de renta disponible¹¹.

Si analizamos las cualidades elegidas, resulta que la primera opción (superficie construida) es obvia ya que sobre ella se aplica el precio de repercusión de la vivienda expresado en euros/m² construido.

Las cualidades que ocupan el tercer lugar: antigüedad, estado de conservación y calidades de la vivienda, difieren poco entre sí, de ahí que se hayan agrupado.

En lo que respecta al nivel de renta disponible, hay que indicar que el 69,6% de los expertos que priorizaron la localización consideran que el nivel de renta disponible está incluido en esa cualidad; no obstante, solamente se ha contabilizado el nivel de renta cuando expresamente se ha señalado esta cualidad por el experto.

Por otra parte, hay que indicar que de las cualidades elegidas: la superficie construida, la antigüedad, el estado de conservación y las calidades de la vivienda, son cualidades intrínsecas de la vivienda, mientras que la localización y el nivel de renta disponible son las cualidades extrínsecas más influyentes. Si tenemos en cuenta esta circunstancia, y aunamos ambas cualidades, resulta que la localización sería indiscutiblemente la cualidad más influyente.

⁸ La antigüedad se ha señalado un total de 26 veces: 1 ocasión en primer lugar, 6 en segundo lugar, 15 en tercer lugar y 4 en cuarto lugar.

⁹ El estado de conservación se ha marcado un total de 26 veces: 1 ocasión en primer lugar, 7 en segundo lugar, 11 en tercer lugar y 7 en cuarto lugar.

¹⁰ Las calidades de la vivienda se ha señalado un total de 22 veces: 2 ocasiones en primer lugar, 7 en segundo lugar, 6 en tercer lugar y 7 en cuarto lugar.

¹¹ El nivel de renta disponible se ha señalado específicamente con esta denominación un total de 6 veces, 3 ocasiones en primer lugar, 2 en segundo lugar, y 1 en cuarto lugar.

- **Respuesta 5** (*no interesa*). La participación global de los expertos relativa a los coeficientes de ponderación de los testigos ha sido reducida (62,3%), siendo la abstención del 37,7%. Por tal motivo, debido a la baja participación se considera que las respuestas no son representativas.
- **Respuesta 6** (*consenso*). La mayor parte de los expertos (79,2%) consideran que en el período comprendido entre los años 2003 y 2008 la vivienda ha estado más o menos sobrevalorada, mientras que el 11,4% estima que la vivienda no ha tenido sobrevaloración en este período; por otra parte, el 9,4% restante deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 7** (*no consenso*). En esta respuesta no existe unanimidad, estando repartida la opinión, ya que el 47,2% considera que la vivienda está actualmente sobrevalorada, y el mismo porcentaje estima que no hay sobrevaloración; por otra parte, el 3,7% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 8** (*consenso*). El 77,4% de los encuestados consideran que los criterios utilizados para la homogeneización de las muestras son más o menos subjetivos, mientras que el 13,2% estima que los criterios son objetivos; por otra parte, el 9,4% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 9** (*no interesa*). En este caso no hay coincidencia en las respuestas, ya que el 47,1% de los expertos considera que habrá discrepancias en el valor obtenido por los tasadores, mientras que el 32,1% estima que se llegará a un mismo valor; por otra parte, el 18,9% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% de los encuestados ha dejado la pregunta en blanco.
- **Respuesta 10** (*no consenso*). Aunque no hay coincidencia entre los expertos, existe cierta desviación a favor de los que consideran que la valoración es subjetiva (50,9%) frente a los que estiman que es objetiva (35,9%), mientras el 9,4% señala la opción no sabe/no contesta; por otra parte, el 3,8% restante deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 11** (*no consenso*). No existe coincidencia entre los expertos. No obstante, la mayoría considera que los testigos de la oferta varían de fiables a muy fiables (56,6%), mientras que el 34,0% estiman que estos testigos son poco o nada fiables; por otra parte, el 9,4% de los encuestados deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 12** (*consenso*). En esta pregunta se puede considerar que existe convergencia entre las respuestas dadas por los expertos, ya que el 86,8% considera que los testigos elegidos, son bastante o muy influyentes, mientras que el 5,7% estima que la elección de los testigos es poco o nada influyente; por otra parte, el 7,5% deja en blanco la pregunta.
- **Respuesta 13** (*no interesa*). No existe coincidencia en la respuesta, ya que el 49,0% considera que los métodos de valoración contenidos en la Orden ECO/805/2003 reflejan un valor real, mientras que el 30,2% estima que no; por otra parte, el 17,0% señala la opción no sabe/no contesta, y el 3,8% restante deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 14** (*no interesa*). En esta pregunta tampoco existe coincidencia en la respuesta, ya que el 41,5% considera que los métodos de valoración contenidos en la Ley de Suelo reflejan un valor real, mientras que el 34,0% estima que no; por otra parte, el 22,6% señala la opción no sabe/no contesta y el 1,9% restante deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 15** (*no interesa*). No existe coincidencia en las respuestas. El 43,4% no es partidario de modificar la Orden ECO/805/2003, mientras que el 28,3% si lo es, por otra parte, el 24,5% señala la opción no sabe/no contesta, y el 3,8% deja en blanco la pregunta.
- **Respuesta 16** (*no interesa*). No hay coincidencia en las respuestas. El 35,8% es partidario de modificar el Reglamento para adecuar el valor a la realidad del mercado inmobiliario mientras que el 34,0% no es partidario de dicha modificación; por otra parte, el 26,4% señala la opción de no sabe/no contesta, y el 3,8% deja en blanco la pregunta.
- **Respuesta 17** (*consenso*). En esta pregunta hay coincidencia entre los expertos, ya que el 98,1% considera que el nivel de renta disponible es bastante o muy influyente, mientras que el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 18** (*no consenso*). El 49,0% considera que los tasadores son independientes y el 32,1% estima que no lo son; por otra parte, el 18,9% señala la opción no sabe/no contesta.
- **Respuesta 19** (*consenso*). El 84,9% de los encuestados considera que la valoración inmobiliaria es subjetiva en sus diversos grados (muy-bastante-algo), mientras que el 13,2% estima que la valoración es objetiva; por otra parte, el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 20** (*no consenso*). El 58,5% de los encuestados consideran que la subjetividad en la valoración se debe al tasador, mientras que el 49,1% considera que se debe al método de valoración empleado. Por otra parte, se consideran otras causas de menor relevancia cuyo porcentaje varían entre el 7,5% y el 1,8%. No contesta el 11,32% de los encuestados.

- **Respuesta 21** (*no consenso*). Aunque no se alcanza el consenso, la mayoría de los encuestados (64,2%) consideran que el tasador debe tener una titulación universitaria específica en valoración, mientras que el 26,4% estima que no es necesaria, y el 9,4% señala la opción de no sabe/no contesta.
- **Respuesta 22** (*no consenso*). En esta cuestión, la mayoría (58,5%) considera que dos tasadores de igual formación no llegarán a un mismo valor, mientras que el 34,0% considera que sí; por otra parte, el 5,6% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 23** (*consenso*). El 71,7% de los encuestados considera que no se cumple la expresión: «La vivienda vale lo que se paga por ella», mientras que el 20,7% considera que sí. El 5,7% señala la opción no sabe/no contesta, y el 1,9% deja la pregunta en blanco.
- **Respuesta 24** (*consenso*). En esta cuestión hay coincidencia entre los expertos. El 87,8% considera que la financiación de la vivienda es bastante o muy influyente, y el 10,2% considera que tiene poca o nada influencia. El 2,0% señala la opción de no sabe/no contesta.
- **Respuesta 25** (*consenso*). El 81,6% considera que los factores demográficos y el movimiento migratorio influye en el valor de la vivienda, mientras que el 12,3% estima que no. Por otra parte, el 6,1% señala la opción de no sabe/no contesta.
- **Respuesta 26** (*consenso*). El 91,8% considera que la tasa de paro y la inseguridad laboral respecto al precio de la vivienda es bastante o muy influyente; por otra parte, el 8,2% estima que es poco o nada influyente.
- **Respuesta 27** (*consenso*). El 73,5% de los encuestados considera que el valor de la vivienda está directamente relacionado con la financiación, mientras que el 16,3% considera que no; por otra parte, el 10,2% señala la opción no sabe/no contesta.

2.3. Cuestiones que han alcanzado el consenso entre los expertos

De acuerdo con las respuestas dadas por los expertos, existe consenso en 12 de las 27 cuestiones elegidas que se corresponden con las respuestas dadas a las preguntas 1, 4, 6, 8, 12, 17, 19, 23, 24, 25, 26 y 27. Por otra parte, hay que indicar que la respuesta a la pregunta 4, es consecuencia de las respuestas dadas a las preguntas 2 y 3.

Con objeto de facilitar su análisis se ha variado el orden inicial de la encuesta, agrupando ésta

por materias afines, obteniéndose el siguiente resultado:

1. Las cuatro cualidades más influyentes según los expertos, por orden de importancia son:
 - a) Superficie construida.
 - b) Localización.
 - c) Antigüedad, estado de conservación y calidades de la vivienda.
 - d) Nivel de renta disponible (*respuesta 4*).
2. El nivel de renta disponible de la unidad familiar en la compra de la vivienda es muy influyente (*respuesta 17*).
3. Ha existido sobrevaloración en el precio de venta de la vivienda, en el periodo comprendido entre 2003 y 2008 (*respuesta 6*).
4. Los expertos consideran que no se cumple la expresión: «la vivienda vale lo que se paga por ella» (*respuesta 23*).
5. La valoración inmobiliaria presenta grado muy-bastante-algo de subjetividad (*respuesta 19*).
6. El método de comparación es el método de valoración más utilizado por los profesionales del sector para determinar el valor de la vivienda (*respuesta 1*).
7. Los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación son más o menos subjetivos (*respuesta 8*).
8. Los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación, son bastante o muy influyentes (*respuesta 12*).
9. Se considera que la financiación de la vivienda es bastante o muy influyente respecto al precio de venta (*respuesta 24*).
10. Los factores demográficos y el movimiento migratorio influyen en el precio de la vivienda (*respuesta 25*).
11. La tasa de paro y la inseguridad laboral es bastante o muy influyente respecto al precio de la vivienda (*respuesta 26*).
12. Está directamente relacionado el valor de mercado de la vivienda con su financiación (*respuesta 27*).

2.4. Cuestiones que no han alcanzado el consenso entre los expertos

No existe convergencia en 7 de las 27 cuestiones antes indicadas, en concreto en las respuestas 7, 10, 11, 18, 20, 21 y 22, relativas a los siguientes extremos:

1. No hay consenso sobre la objetividad o subjetividad de la valoración inmobiliaria (*respuesta 10*).

No obstante, en la respuesta 19 existe una gran mayoría (84,9%) que considera que la valoración inmobiliaria presenta algún grado de subjetividad, por lo que existe una contradicción entre las respuestas dadas a las preguntas 10 y 19.

2. No hay consenso sobre la fiabilidad de los testigos obtenidos del mercado de la oferta en el mercado de comparación (*respuesta 11*).

No obstante, si hay consenso en afirmar que la valoración inmobiliaria es más o menos subjetiva (*respuesta 19*), y en afirmar que los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación son más o menos subjetivos (*respuesta 8*), así como en afirmar que los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, aplicando el método de comparación, son bastante o muy influyentes (*respuesta 12*). A la vista de estos resultados, se considera que existe contradicción entre las respuestas dadas a la pregunta 11 en relación con las respuestas de las preguntas 8, 12 y 19.

3. No hay consenso sobre si los tasadores son independientes o no (*respuesta 18*).
4. No hay consenso sobre los motivos que originan la subjetividad en la valoración inmobiliaria (*respuesta 20*).
5. No hay consenso sobre si el tasador debería tener una titulación universitaria específica en valoración inmobiliaria (*respuesta 21*).
6. No hay consenso sobre si dos tasadores de igual formación llegarán a un mismo valor de la vivienda (*respuesta 22*).
7. No hay consenso sobre si el precio de venta de la vivienda está actualmente sobrevalorado (*respuesta 7*).

Por otra parte, hay que resaltar que las respuestas a las preguntas 5, 9, 13, 14, 15 y 16 tienen un porcentaje superior al 20% de la opción no sabe/no contesta, o bien se han dejado en blanco, indicándonos que estas preguntas no han despertado el interés de los expertos, o bien han desechado pronunciarse por otros motivos no expuestos. Entre éstas respuestas tenemos:

- Un porcentaje del 37,7% de los expertos no se pronuncia sobre los coeficientes de ponderación a aplicar a los testigos en la valoración de la vivienda, considerando las 4 cualidades más influyentes: superficie construida, localización, anti-

güedad, estado de conservación y calidad de la vivienda. (*respuesta 5*).

- No hay consenso sobre si dos tasadores que valoren la misma vivienda, aplicando el mismo método de valoración, pero distinto programa informático, llegarán a un mismo valor (*respuesta 9*).
- No hay consenso sobre si aplicando la Orden ECO/805/2003 el precio de la vivienda obtenido refleja un valor real (*respuesta 13*).
- No hay consenso sobre si aplicando el método de comparación recogido en el Reglamento de la Ley del Suelo se obtiene un valor real de la vivienda (*respuesta 14*).
- No hay consenso sobre la conveniencia de modificar la Orden ECO/805/2003, para adecuar los métodos de valoración a la realidad del mercado inmobiliario (*respuesta 15*).
- No hay consenso sobre la conveniencia de modificar el método de comparación en el Reglamento 1494/2011 de la Ley del Suelo (*respuesta 16*).

3. Resultados de la consulta

Analizando las opiniones fundadas, recabadas de los expertos del sector, extraemos una serie de conclusiones que nos ayudarán, por una parte, a profundizar en el conocimiento de la teoría del valor, y por otra, a proponer nuevas metodologías o reafirmar conceptos que se tenían asumidos, y que con el paso del tiempo, y debido a causas externas como la fluctuación del mercado en el período de mayor sobrevaloración (burbuja inmobiliaria), se han ido desvirtuando en una práctica irreal, donde el precio de la vivienda se ha impuesto a su valor, en un mercado que se ha caracterizado por ser relativamente libre, más bien opaco, imperfecto, y en la mayoría de los casos forzado.

En los dos subapartados precedentes se han diferenciado, por una parte, las cuestiones que han alcanzado el consenso entre los expertos, y por otra, aquéllas que no han obtenido el acuerdo deseado. Tanto unas como otras nos arrojan luz sobre el tema. Unas porque cuentan con el apoyo de la mayoría de los expertos consultados, y que además son en cierta medida consecuentes con la teoría del valor, y otras, precisamente porque las distintas opiniones formuladas sobre aspectos fundamentales de la valoración inmobiliaria no pueden pasar desapercibidas, ni permanecer indiferentes, y justamente, debe darse respuesta a esa disparidad de criterios puesta de manifiesto durante

el proceso llevado a cabo, de forma que estas cuestiones controvertidas también deben ser analizadas y, en consecuencia, extraer las debidas conclusiones.

A modo de resumen, con objeto de tener presente todas las cuestiones, tanto las que han conseguido el consenso, como aquellas que no lo han alcanzado, se hace necesario poner en un mismo plano unas y otras. Así por su relevancia se mencionan los siguientes aspectos:

- a) La localización en la que se incluye, entre otros, el nivel de renta disponible del entorno, es la cualidad extrínseca más influyente en la valoración de la vivienda. En esta cualidad concurren los tres principios básicos de la formación de los valores urbanos: *accesibilidad*¹², *jerarquización social del espacio urbano*¹³, y su *cualificación urbanística*¹⁴ defendida por multitud de investigadores.

La teoría de la accesibilidad fue adaptada al caso urbano por Hurd, quién formuló la siguiente reflexión:

«Puesto que el valor depende de la renta económica y la renta económica de la localización, de la comodidad, y la comodidad de la proximidad podemos eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la proximidad» (RICHARDSON, 1975: 54).

Esta teoría consiste básicamente en considerar que el precio de la vivienda depende de su proximidad al centro urbano, entendiendo a éste como el centro comercial y de negocios (CCN). La accesibilidad ha tenido continuos cambios a partir de los años sesenta, destacando las aportaciones de los economistas urbanos americanos: Alonso (1964), Muth (1969), Mills (1972) y Wingo (1972), entre otros; (cfr. ROCA, 1986:30); (cfr. NUÑEZ, 2009:20) y (cfr. FERNÁNDEZ, 2012:7). Por otra parte, el modelo monocéntrico ha evolucionado hacia otros modelos más complejos (multicentro) en una búsqueda de perfeccionar esta teoría (cfr. CHICA 1986: 88-90).

Otro pilar fundamental consecuencia de la localización es la jerarquización social del espacio urbano, que tiene sus orígenes en comportamientos sociológicos, económicos y culturales:

«No es de desdeñar la imagen social que se ofrece con la ocupación de ciertos lugares de la trama urbana particular; según el barrio donde se encuentra el inmueble, la sociedad o el segmento de la sociedad que lo percibe, interpreta una situación del estado personal, bien en cuanto a renta económica, bien en cuanto a nivel cultural o de cualquier otra índole, lo que deriva en su grado de aceptación en el estrato social correspondiente.

Es decir, la imagen dada y la opinión pública pueden ser elementos significantes del valor de los bienes» (FERRANDO, 2004:30). La importancia de la jerarquización social, y por extensión de la localización y del nivel socioeconómico, como cualidades de valor la encontramos también en multitud de autores: (cfr. ROCA, 1986: 36); (cfr. MORAL, 1991: 36); (cfr. SALINAS, 1994: 162); (cfr. BALLESTERO, 1998: 24); (cfr. CABALLER, 2002: 144-5); (cfr. GALLEGO, 2004: 60); (cfr. SILVÁN, 1997: 88); (cfr. CARIDAD, 2008: 36); (cfr. FERNÁNDEZ, 2012: 21); (cfr. ALCÁZAR, 2012: 213), entre otros.

En cuanto a la teoría de la cualificación del espacio, los economistas urbanos se refieren a este concepto como una externalidad de carácter urbanístico. Existe gran cantidad de estudios empíricos realizados en la década de los años sesenta/setenta: (cfr. ROCA, 1986: 27-36); (cfr. CHICA, 1986: 90-6); (cfr. FERNÁNDEZ, 2012, 7-25); (cfr. NUÑEZ, 2009: 40).

En definitiva, existe coincidencia entre los autores y los profesionales que han intervenido en la encuesta, en considerar la importancia de la localización del inmueble en la confección del valor de la vivienda, entendiendo a ésta como aglutinadora de un conjunto de cualidad de valor: nivel socioeconómico, proximidad a centro de negocios, comunicaciones, dotaciones, etc.

- b) La financiación de la vivienda es bastante o muy influyente respecto al precio de venta, incidiendo también la tasa de paro y la inseguridad laboral, así como los factores demográficos y el movimiento migratorio. Todas estas cuestiones están interrelacionadas. Por otra parte, no hay que olvidar la advertencia de McMichael relativo a la concesión de excesivos créditos hipotecarios, que unido a bajos tipos de interés puede

¹² Los primeros estudios adaptados para el ámbito urbano se inspiran en el modelo monocéntrico de Von Thünen, quién desarrollo su teoría en el espacio rural.

¹³ En el caso de la vivienda se trata de una cualidad extrínseca asociada a la localización que viene dada por una

situación concreta en la ciudad, y que tiene su origen en aspectos sociales y económicos de los moradores.

¹⁴ La vivienda como bien fijo e inamovible se ve afectado por la cualidad urbanística del entorno próximo.

dar como resultado el aumento desproporcionado del precio de la vivienda y en suma el colapso, hecho éste que se ha producido en nuestro país en el período de 2003 a 2008, y que aún sufrimos las consecuencias:

«La propiedad inmobiliaria se relaciona estrechamente con el crédito [...]. Si no se concediera crédito en forma de hipoteca, la demanda de propiedades inmobiliarias sería muy inferior de lo que es, pues no cabe duda de que la falta de bonos hipotecarios restringe severamente el mercado. Por lo tanto, es fácil comprender que el préstamo hipotecario estimula la demanda y provoca el alza de los precios. Pero debe entenderse también que un exceso de crédito —excesivos préstamos hipotecarios— estimula la demanda hasta un punto en que los precios resultan fabulosos y trae como resultado un colapso» (MCMICHAEL, 1946: 23).

- c) La valoración inmobiliaria presenta algún grado de subjetividad. Aunque no hay consenso cuando se pregunta directamente sobre si la valoración inmobiliaria es subjetiva (50,9%) u objetiva (35,9%), lo cierto es que el 84,9% de los encuestados considera que la valoración es más o menos subjetiva.

Es interesante el razonamiento que hace Roca sobre este asunto:

«El fundamento del método de comparación de mercado, tal y como es mayormente aplicado, se encuentra en el llamado principio de sustitución:

«El valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél».

Dicho principio se ha intentado objetivar en su aplicación práctica, con notorio poco éxito, por diversos autores, entre los cuales yo mismo no soy una excepción. La metodología de *comparación*, inherente al «principio» de sustitución, descansa en un *empirismo* difícilmente justificable en sí mismo.

Un ejemplo de este intento fracasado de objetivar el método de comparación de mercado se encuentra en mi obra *Manual de Valoraciones Inmobiliarias*. Ariel, Barcelona, 1986, en su capítulo V» (ROCA, 1997: 16).

En este mismo artículo, Roca se postula por la utilización de modelos de regresión y modelos de precios hedónicos con objeto de enfrentar la inducción comparativa con el método deductivo, a partir de la teoría

de la localización espacial y de la disciplina urbana, corroborando empíricamente la veracidad de los resultados obtenidos:

«Es necesario contraponer a la simple inducción comparativa el método deductivo de proponer un modelo explicativo [...].

Para ello la definición estadística del valor de mercado, como precio más probable de formación/explicación de precios hedónicos, basados en un estudio concienzudo y continuado del mercado inmobiliario, es probablemente el instrumento técnico más adecuado para acercar la valoración de mercado a la finalidad última de alcanzar un conocimiento objetivo de la realidad» (ROCA, 1997:16-17).

Por otra parte, también es significativa la reflexión de Medina, sobre la subjetividad del tasador al aplicar el método de comparación:

«Todo aquel, ya sea Sociedad de Tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, tenga o no prestigio y nombre en el mercado, como todo técnico valorador independiente debidamente cualificado que pretenda mediante la aplicación directa del Método de Comparación, justificar el valor de un determinado bien en el mercado secundario, aunque actúe con la más estricta ética y profesionalidad, está incurriendo en un altísimo grado de subjetividad y falta inconsciente de objetividad» (MEDINA, 2003: 103).

- d) El método de comparación es utilizado por la gran mayoría de los tasadores para calcular el valor de la vivienda, concretamente el 92,5%.

- e) Los testigos utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras en la aplicación del método de comparación son bastante o muy influyentes (86,8%). Por otra parte, no existe consenso sobre la fiabilidad de los testigos, ya que el 56,6% considera que varían de fiables a muy fiables, mientras que el 34% estiman que son poco o nada fiables. En cuanto a los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras, el 77,4% de los encuestados consideran que son más o menos subjetivos.

Además del carácter más o menos subjetivo indicado en el apartado c), debemos tener en cuenta la desviación de los precios de la oferta que se pueden producir por diversas causas, y que en definitiva separan precio y valor de la vivienda:

«En la comparación con otros inmuebles similares también se hace preciso extremar la prudencia, ya que los precios de venta que nos pueda proporcionar el mercado en un determinado instante pueden ser producto de la necesidad o urgencia de vender o por el contrario, en procesos especulativos, consecuencia de un auge temporal y no reflejar, por tanto, el verdadero valor» (FERNÁNDEZ, 1992: 24).

- f) Los métodos de valoración tradicionales (incluido el método de comparación) no han sido capaces de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda durante la burbuja inmobiliaria originada en el periodo 2003-2008.

Con independencia de los factores que dan lugar a la creación de «burbujas especulativas», lo cierto es que en estos escenarios, nos encontramos con la imposibilidad manifiesta de aplicar una metodología basada en técnicas comparativas que nos permita establecer el valor real y objetivo de la vivienda, ya que las muestras tomadas se ven afectadas por una sobrevaloración aleatoria y, por lo tanto, no parametrizable.

En relación con la sobrevaloración de la vivienda ocasionada en el periodo mencionado, resulta impactante el dato facilitado por Analistas Financieros Internacionales (Afi) en el estudio realizado para la Fundación de las Cajas de Ahorros (funcas), en el que indica que teniendo en cuenta la evolución de las ratios préstamo/valor (LTV), se estima que actualmente habría cerca de 400.000 hogares (hipotecas) cuya deuda viva superaría al valor de la vivienda (cfr. AFI, 2015: 59-60).

Si tenemos en consideración los apartados c), d), e) y f), resulta que el método de comparación es el método de valoración más utilizado en la práctica habitual para determinar el valor de venta de la vivienda; que este método es subjetivo; que los testigos utilizados son bastante o muy influyentes, y no son todo lo fiables que debieran; que para una gran mayoría, los criterios utilizados por el tasador para la homogeneización de las muestras son más o menos subjetivos; y finalmente, que el método de comparación no ha sido capaz de detectar a tiempo la sobrevaloración de la vivienda, o bien el método se ha prestado a la manipulación de los resultados, debido precisamente a la falta de objetividad y fiabilidad de los testigos elegidos por un lado, y a la falta de criterios universales para homogeneizar las muestras por otro.

4. Necesidad de investigar en nuevos modelos

A la vista de los resultados obtenidos, se debería poner en entredicho la utilización del método de comparación y las técnicas basadas en la comparación para la valoración de la vivienda hasta tanto en cuanto no se fijen los parámetros de las cualidades de valor que influyen en su valoración.

Debe quedar claro la diferencia del método tradicional de comparación respecto de otras técnicas de comparación basadas en métodos estadísticos, cuyo objetivo final es la parametrización de las variables que explican el valor. No obstante, los resultados finales de estos métodos se basan en la elección de muestras de un mercado que puede estar distorsionado por la sobrevaloración.

Esto no quiere decir que el método de las variables regionalizadas, método de los precios hedónicos, o redes neuronales artificiales no sean de aplicación en la valoración inmobiliaria. Ahora bien, hay que tener en cuenta que si los precios de partida están adulterados el resultado final también estará contaminado.

Por todo ello nos encontramos en la necesidad de investigar en nuevos modelos de valoración para no incurrir en los mismos errores cometidos hace algunos años, en donde el método de comparación ha sido el mejor aliado de la sobrevaloración y la formación de la burbuja inmobiliaria.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, parece lógico que la secuencia a seguir sería: en una primera fase, determinar y definir las cualidades de valor inherente al objeto de tasación; en una segunda fase, proceder a la parametrización de cada cualidad, y en la tercera y última fase confeccionar las ecuaciones de cálculo, de forma que el valor del bien, la vivienda en nuestro caso, se formará por la concurrencia de todas y cada una de sus cualidades previamente parametrizadas; con ello se conseguiría objetivar al máximo la valoración, al tiempo que se podría determinar el componente económico de cada una de las cualidades independientemente si permanecen invariantes las restantes.

Un ejemplo de parametrización de las cualidades de valor de la vivienda, tanto intrínsecas como extrínsecas, la encontramos en el método del análisis cualitativo (cfr. SALINAS, 1994: 95-105), y un caso práctico de este mé-

todo en el cálculo del valor de la vivienda de nueva construcción en una zona de la ciudad en la que no existen testigos comparables al no estar aún edificada (cfr. DE LAMA, 2012: 153-8).

5. Conclusiones finales

A tenor de cuanto antecede, se deduce que es necesario acometer nuevas propuestas metodológicas de valoración que tiendan a objetivar al máximo la valoración, eliminando cualquier vestigio de sobrevaloración, ya que en caso contrario estaríamos validando precios de adquisición superiores al valor real de la vivienda, con el consiguiente perjuicio para la unidad familiar/convivencia debido al fuerte impacto que tiene la misma en su presupuesto, gravando artificialmente un bien de primera necesidad que está amparado por nuestra Constitución.

6. Bibliografía citada

- ALCÁZAR MOLINA, M. G. (2012): *Manual de valoración inmobiliaria*. Delta publicaciones, Collado Villalba.
- ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES (AFI) (2015). «Endeudamiento de España: ¿quién debe a quién?», en *Estudios de la Fundación, Serie Economía y Sociedad*, 73: 93 pp. Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS), Madrid.
- BALLESTERO PAREJA, E. & J. Á. RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, (1998): *El precio de los inmuebles urbanos*. CIE Inversiones Editoriales Dossat 2000, Madrid.
- BANCO CENTRAL EUROPEO (2013): «The Eurosystem household finance and consumption survey. Results from the first wave», en *Statistics Paper Series*, 2/april: 112 pp. European Central Bank. Frankfurt am Main.
- CABALLER MÉLLADO, V. (2002): «Nuevas tendencias en la valoración territorial», en *CT/Catastro*, 45: 135-146. Dirección General del Catastro, Madrid.
- CARIDAD OCERÍN, J. M. & J. M. NÚÑEZ TABALES & N. CEULAR VILLAMANDOS (2008): «Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas», en *CT/Catastro*, 62: 27-42. Dirección General del Catastro, Madrid.
- CHICA OLMO, J. (1986): *Teoría de las variables regionalizadas. Aplicación en economía espacial y valoración inmobiliaria*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Granada, Granada.
- DE LAMA SANTOS, F. A. & F. DE LAMA MARTÍN (2010): *Análisis crítico de los métodos de valoración inmobiliaria. Teoría y casos prácticos*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz, Cádiz.
- (2013): *La valoración en la reparcelación urbanística*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz, Cádiz.
- FERNÁNDEZ DURÁN, Laura & al. (2012): «Incidencia de la localización en el precio de la vivienda a través de un modelo de red neuronal artificial. Teniendo en cuenta la opinión de los expertos que han participado en el proceso indicado, se ha puesto de manifiesto la influencia que tiene la localización (en la que se incluye, entre otras, el nivel de renta disponible) en el valor de la vivienda como cualidad extrínseca por excelencia, aglutinando en este concepto a la accesibilidad, jerarquización social y cualificación del espacio urbano, en coherencia con la teoría del valor. Por otra parte, también ha quedado patente la influencia que ejercen las cualidades intrínsecas de la vivienda elegidas por los expertos en el mencionado estudio: superficie, estado de conservación, calidades de la vivienda y antigüedad.
- Por todo lo anterior, como corolario del presente trabajo, podemos afirmar que está fundamentada la siguiente línea de investigación: «Influencia del nivel socioeconómico en la determinación del valor de la vivienda y su parametrización».
- Una aplicación a la ciudad de Valencia», en *CT/Catastro*, 74: 7-25. Dirección General del Catastro, Madrid.
- FERNÁNDEZ PIRLA, S. (1992): *Valoración de bienes inmuebles*. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, Madrid.
- FERRANDO CORELL, J. V. (2004): *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Universidad Politécnica de Valencia, Valencia. 2012.
- GALLEGO MORA-ESPERANZA, J. (2004): «La inteligencia artificial aplicada a la valoración de inmuebles. Un ejemplo para valorar Madrid», en *CT/Catastro*, 50, 51-68. Dirección General del Catastro, Madrid.
- LANDETA RODRÍGUEZ, J. (1999): *El método Delphi. Una técnica de previsión para la incertidumbre*. Ariel, Barcelona.
- McMICHAEL, Stanley L. (1946): *Appraising Manual*. Prentice-Hall, Inc. New York. (S. MOLINAS SALAS, (tr.). *Tratado de tasación. La técnica de estimar comercial y legalmente el valor de inmuebles y otros bienes*. Labor, Buenos Aires, 1949.
- MEDINA DÁVILA-PONCE DE LEÓN, E. (2003): *Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos*. Dykinson, Madrid.
- MORAL GONZÁLEZ, J. (1991): *Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración*. Ariel Economía, Barcelona.
- NÚÑEZ TABALES, J. M. & J. M. CARIDAD OCERÍN & N. CEULAR VILLAMANDOS (2009): *Propuestas metodológicas para valoración de inmuebles urbanos*. Comares, Granada.
- RICHARDSON, H. W. (1975): *Economía del urbanismo*. Alianza Editorial, Madrid.
- ROCA CLADERA, J. (1986): *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Ariel economía, Barcelona.

— (1997): «La valoración inmobiliaria: ¿ciencia, arte u oficio?», en: *CT/Catastro*, 27: 8-20. Dirección General del Catastro, Madrid.

SALINAS DAMIÁN, E. (1994): *Tasación de inmuebles*. Servicio de Publicaciones de la Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, 2012.

SILVÁN MARTÍNEZ, L. J. (1997): *Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones judiciales*. Dykinson, Madrid, 2006.

Relación de expertos participantes en la encuesta «*Determinación de las cualidades que influyen en la valoración de bienes inmuebles*», relativa a la vivienda:

Aguirrezabala Valero de Bernabé, I. Ingeniero Técnico Industrial. Presidente del Instituto Tecnológico de Valoradores.

Alcázar Molina, M. G. Dr. Ingeniero en Geodesia. Profesor titular de la Universidad de Jaén.

Altarriba Freire, E. Arquitecto Técnico. TYCSA. Tasaciones y Consultoría, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Amat Reyero, A. Arquitecto. ARCO Valoraciones, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Antúnez Torres, D. Dr. Arquitecto y Licenciado en Derecho. Profesor titular de la Universidad de Sevilla.

Arijón Álvarez, L. Arquitecto de la Hacienda Pública. Ayala Álvarez, F. J. Arquitecto Técnico e Ingeniero Técnico Industrial. Profesor de la Universidad de Málaga.

Bermudo Valero, M. Arquitecto. Presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla.

Bernat Falomir, J. Arquitecto de la Agencia Tributaria de Cataluña. Profesor de la Universidad Politécnica de Cataluña.

Buj Ramo, A. Arquitecto (jubilado): Ex Jefe de la Unidad de Valoraciones del Ayuntamiento de Zaragoza. Cabrera Guardiola, A. Arquitecto Técnico. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (Aeviu): Profesor asociado de la Universidad Politécnica de Cataluña.

Calcerón Pérez, B. Arquitecta. Gesvalt, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Cámara Gimeno, J. M. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. Ibertasa, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Cantó Saltó, P. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (Aeviu).

Casillas, L. Mrics. Cushman&Wakefield, consultora inmobiliaria.

Costés García, J. J. Arquitecto. Alia Tasaciones, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Chica Olmo, J. Dr. Ciencias Económicas. Profesor titular de la Universidad de Granada.

Cristóbal, V. Arquitecto Técnico. Gesvalt, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

De La Iglesia Román, C. Arquitecta. Cbre. Valuation Advisory, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

De Miguel Sánchez, M. Arquitecta. Gesvalt, Consultoría y Valoración de Activos, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Estruch guitart, V. Dr. Ingeniero Agrónomo. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Valencia.

Fajardo Martín, F. Arquitecto. Tragsatec.

Fernández Fernández, G. R. Arquitecto. Urbanista y Técnico en Ordenación del Territorio.

García Almirall, M. d. P. Dra. Arquitecta. Catedrática de la Universidad Politécnica de Cataluña.

García Castillo, J. V. Arquitecto de la Hacienda Pública. Profesor de Máster de la Universidad Miguel Hernández.

García Erviti, F. Dr. Arquitecto. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Madrid.

Gómez-Barquero Sánchez, M. Á. Arquitecta. Arqitasa, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

González-Muriel Martínez, J. A. Arquitecto. Presidente de la Agrupación de Arquitectos Analistas Inmobiliarios.

González Nebreda, P. Arquitecto. Presidente de la Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses del Colegio de Arquitectos de Cataluña.

Guadalajara Olmeda, N. Dra. Ingeniera Agrónoma. Catedrática de la Universidad Politécnica de Valencia.

Guimet Pereña, J. Dr. Ingeniero Industrial. Director Centro de soporte IDEC. Profesor de la Universidad Autónoma de Barcelona.

Gutiérrez Moreno, M. L. Arquitecta. Tragsatec.

Hernández Carbonell, M. Á. Arquitecta Técnica, Arco Valoraciones, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Hierro Recio, L. Á. Dr. Económicas. Profesor titular de la Universidad de Sevilla.

Humero Martín, A. E. Dr. Arquitecto. Profesor titular de la Universidad Politécnica de Madrid. Director de la Cátedra de Valoraciones.

Irisarri Martínez, C. J. Doctor Arquitecto. SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A.):

Lks Tasaciones, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

López Bagaría, J. F. Arquitecto Técnico. Vicepresidente de Urbanismo y Formación del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla.

Lozano Bettero, M. Arquitecta. SEGIPSA (Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A.):

Marín Ferreiro, B. Licenciada en Ciencias Económicas. Urbanista. Profesora de Máster y curso de posgrado.

Martínez Irazo, M. Á. Arquitecto Técnico de Hacienda. Profesor asociado CEU-Universidad Cardenal Herrera.

Mateo Borja, B. Licenciado en Derecho económico.

¹⁵ Nuestro más sincero agradecimiento a todas las personas expertas que han participado en el proceso; sin su ayuda

y aportación de conocimientos hubiera sido imposible acometer esta investigación.

Núñez Delgado, Pascual. Arquitecto Técnico. Tasa-sur, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Porcel Von Der Grün, J. R. Arquitecto. Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (Aeviu):

Roces Arbesú, C. Arquitecto y Arquitecto Técnico. Aesval Lógica de Valoraciones, S.A, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Rojas Sierra, J. Arquitecto Técnico. Tasaciones Andaluzas, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Ruiz Belda, A. Arquitecto Técnico. Ibertasa, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Sánchez Rodríguez, J. M. Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación. Knight Frank, consultora inmobiliaria.

Sancho Alonso, A. Arquitecta. Krata, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Santos Galilea, J. Arquitecto Técnico. Gtisa. Gabinete de Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

Serra Gesta, E. Arquitecto. Cohispania, sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Soria Casado, P. Arquitecto Técnico. Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

Villar Ganuza, G. Arquitecto Técnico. Zehazki, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España.



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

UPV

Universitat Politècnica de València

Programa de Doctorado en Ingeniería Civil y Urbanismo
Escuela de Doctorado

Valencia, Julio 2017